

# STADT NORDEN

## Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (01/BauSa/2021)

am 23.11.2021

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. Fachdienst 3.1 - Stadtplanung und Bauaufsicht - Vorstellung  
**0038/2021/3.1**
8. Bebauungsplan Nr. 10 Li - 4. Änderung "Erweiterung Seehundstation" - Aufstellungsbeschluss  
**0027/2021/3.1**
9. Erweiterung des Flugplatzes Norddeich - Neubau eines Hangers für Helikopter mit Verwaltungsbereich und Wohnquartiere für Piloten  
**0039/2021/3.1**
10. Forschungsstelle NLWKN - Neubau  
**0040/2021/3.1**
11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132V "Familotel Deichkrone", 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss  
**0045/2021/3.1**
12. 116. Änderung des Flächennutzungsplanes "Paddel und Pedal Neuwesteel / Leybucht-siel" - Aufstellungsbeschluss  
**0028/2021/3.1**
13. Bebauungsplan Nr. 227 "Paddel und Pedal Neuwesteel / Leybucht-siel" - Aufstellungsbeschluss  
**0029/2021/3.1**
14. Modernisierung Dorfgemeinschaftshaus Ostermarsch mit Neugestaltung des Freiraumbereiches  
**0037/2021/3.1**
15. Abbruch Abfüllhalle, Fahrzeughalle und weitere Gebäude auf dem ehemaligen Doornkaat-Gelände  
**0036/2021/3.1**
16. Dringlichkeitsanträge

17. Anfragen, Wünsche und Anregungen
18. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
19. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

**zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)**

Die Vorsitzende van Gerpen eröffnet die Sitzung um 17:03 Uhr.

**zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit**

Die Vorsitzende van Gerpen stellt die frist- und Formgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

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

Die mit E-Mail vom 11.11.2021 bekanntgegebene Tagesordnung wird vom Bau-und Sanierungsausschuss einstimmig festgestellt.

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

**zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen**

Eilentscheidungen sind nicht bekannt zu geben.

**zu 5 Bekanntgaben**

Herr Wento gibt bekannt, dass der Auftrag für das Verkehrsentwicklungskonzept am 10.08.2021 vergeben wurde. Der Vertrag wurde am 01.09.2021 geschlossen und am 20.09.2021 gab es das erste Gespräch. Der Auftrag ging an ein Planungsbüro aus Dresden. Am 06.12.2021 findet eine Startveranstaltung statt. Mit ersten Ergebnissen ist im Frühjahr 2022 zu rechnen.

**zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil**

Es wurden keine Fragen gestellt.

**zu 7 Fachdienst 3.1 - Stadtplanung und Bauaufsicht - Vorstellung  
0038/2021/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Fachdienst 3.1 ist in der Stadt Norden Anlaufpunkt, wenn es um das Thema Planen und Bauen geht. Gegenwärtig kümmern sich 13 MitarbeiterInnen um die Belange der Stadtentwicklung und von Bauwilligen im privaten, als auch öffentlichen Sektor. Dabei geht es bei Planungen um Konzepte, wie z. B. das Stadtentwicklungskonzept oder den Verkehrsentwicklungsplan, welche mittel- bis langfristige Perspektiven und Ziele formulieren, aber auch um Bauleitpläne, die das örtliche Planungsrecht festsetzen und somit Voraussetzung für eine Baugenehmigung sind. Gegenwärtig befinden sich etwa 30 B-Pläne im Verfahren. Es existieren 2 Sanierungsgebiete in der Stadt und es befinden sich 2 Dorfentwicklungsgebiete in der Umsetzung. Das Aufkommen an Bauanträgen ist ungebrochen hoch, hinzu kommen die Anträge auf Nutzungsänderungen, wie z. B. im Bereich Ferienwohnungen. Dabei geht die Bandbreite der Anträge vom Werbeschild bis zum Baumarkt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt die Anzahl der Genehmigungen im Jahr 2021 bei 263. Hinzukommen Verwaltungstätigkeiten, wie z. B. Vorverkaufsrechtsverzichtserklärungen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen oder denkmalpflegerische Genehmigungen.

Die Aufgaben und Tätigkeiten, sowie die Umfänge der Arbeiten des Fachdienstes 3.1 werden vorgestellt.

**Beschlussvorschlag:**

**Kennntnisnahme**

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 10 Li - 4. Änderung "Erweiterung Seehundstation" - Aufstellungsbeschluss  
0027/2021/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Verein zur Erforschung und Erhaltung des Seehundes e. V. möchte die vorhandene Seehundstation in Norddeich erweitern.

Der Verein, welcher am seinem Standort 270.000 Besucher pro Jahr verzeichnen kann, will über das Leittier Seehund allgemein das Verständnis für das Weltnaturerbe Wattenmeer erhöhen, und umweltgerechte Reflexionen anregen.

Um die Seehundstation weiterzuentwickeln, sollen besonders die Möglichkeiten zur Beobachtung der Tiere ausgebaut werden. Hierzu soll im südlichen Bereich der Anlage angebaut werden. Kernstück der Erweiterung ist eine Tribüne, von welcher aus die gesamte Beckenanlage eingesehen werden kann. Ein Veranstaltungsraum soll neu errichtet, und der vorhandene Seminarraum verlagert werden. Der Eingang zur Seehundstation wird nach Süden verlegt.

Das Entwicklungskonzept für die Erweiterung sowie das Raumprogramm sind als Anlagen beigefügt.

Die Erweiterung der Seehundstation soll im Wesentlichen auf Flächen erfolgen, welche sich im Besitz der Stadt Norden befinden.

Die Planungskosten trägt die Stadt Norden.

**Der Ausschuss empfiehlt:**

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 Li – 4. Änderung „Erweiterung Seehundstation“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
- 2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>10</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

**zu 9 Erweiterung des Flugplatzes Norddeich - Neubau eines Hangars für Helikopter mit Verwaltungsbereich und Wohnquartiere für Piloten  
0039/2021/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Die FLN Frisia Luftverkehr GmbH hat die Erweiterung des Flugplatzes Norddeich durch den Neubau eines Hangars für Helikopter mit Verwaltungsbereich und Wohnquartiere für die Piloten, 20 PKW-Einstellplätze sowie 4 Hubschrauber-Parkplätze und Interimsanlage als Container beantragt.

Gemäß Richtlinien des Rates der Stadt Norden über die Regelung von Zuständigkeiten für Rat, Verwaltungsausschuss und Stadtdirektor sind größere Projekte und Vorhaben im Außenbereich dem Bau- und Sanierungsausschuss sowie dem Verwaltungsausschuss zur Kenntnis zu geben.

Weiterhin soll die Öffentlichkeit und ggf. Betroffene über das Projekt informiert werden. Es liegen bereits zahlreiche Einwendungen, die insbesondere mögliche Nachflüge thematisieren, vor.

Aus Sicht der Bauaufsicht der Stadt Norden erscheint eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 4, unter Vorbehalt der Beurteilung weiterer zu beteiligender Stellen, gegeben.

Der Vorhabenträger, der Architekt, sowie Vertreter des Helikopterunternehmens NHC werden das Vorhaben vorstellen.

**Beschlussvorschlag:**

**Kenntnisnahme**

**zu 10      Forschungsstelle NLWKN - Neubau  
0040/2021/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Richtlinien des Rates der Stadt Norden über die Regelung von Zuständigkeiten für Rat, Verwaltungsausschuss und Stadtdirektor sind größere Projekte und Vorhaben im Außenbereich dem Bau- und Sanierungsausschuss sowie dem Verwaltungsausschuss zur Kenntnis zu geben.

Der Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) beabsichtigt die Forschungsstelle in Norddeich zu errichten. Die Standortadresse wird Badestraße 1 sein. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Reederei Frisia Norddeich. Das Gebäude soll ebenfalls von der Frisia errichtet werden. Am 06.11. fand diesbezüglich ein Pressetermin mit Minister Herr Lies, dem Landrat Herr Meinen, Bürgermeister Herr Eiben, Vertretern der Frisia und des NLWKN statt.

Der Planungsstand wird durch den Vorhabenträger vorgestellt.

**Beschlussvorschlag:**

**Kenntnisnahme**

**zu 11      Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132V "Familotel Deichkrone", 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss  
0045/2021/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 132V ist am 01.03.2013 wirksam geworden.

Die Familie Klug-Fröhlich als Vorhabenträgerin hat auf dieser Rechtsgrundlage ihr Hotel Deichkrone mit der Adresse Fluthörn 2a in Norden, Ortsteil Norddeich zu einem familiengerechten „Familotel“ umgebaut und erweitert.

Nach bisherigem erfolgreichen Betrieb wünscht die Familie Klug-Fröhlich, das Hotel auf dem bestehenden Grundstück baulich zu erweitern: der Parkplatz im östlichen Bereich des Grundstücks soll mit einem Hotelanbau überbaut werden, in dem dann im Wesentlichen eine neue

Küche sowie das Hotelrestaurant untergebracht werden sollen. Die Vorhabenträgerin begründet die Erforderlichkeit damit, dass die bisherige, im Keller des Hotels sich als zu unpraktisch und das Restaurant sich insbesondere in Betrieb unter pandemischen Bedingungen als zu klein erwiesen haben. Zudem soll mit dem Neubau die Barrierefreiheit des Hotels vervollständigt werden.

Die bisherigen Parkplätze sollen unterhalb des Neubaus auf Erdgeschossesebene weitgehend erhalten bleiben, weitere Stellplätze sollen auf dem nördlichen Teil des Hotelgrundstücks am Muschelweg entstehen.

Für dieses Bauvorhaben ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132V erforderlich. Die Verwaltung hält das Bauvorhaben für grundsätzlich durchführbar und befürwortet die entsprechende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**Der Ausschuss empfiehlt:**

1. **Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132V „Familotel Deichkrone“, 1. Änderung.**
2. **Das Planungsverfahren wird gem. § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt.**
3. **Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB (Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>10</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

**zu 12 116. Änderung des Flächennutzungsplanes "Paddel und Pedal Neuwesteel / Leybuchtziel" - Aufstellungsbeschluss 0028/2021/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Zur Entwicklung bzw. um den wirtschaftlichen Betrieb der Paddel und Pedal-Station Leybuchtziel zu ermöglichen, soll der Bebauungsplane Nr. 227 „Paddel und Pedal Neuwesteel / Leybuchtziel“ aufgestellt werden.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan enthält für den Großteil des Plangebietes keine Darstellung, ein kleiner Teil ist als Wasserfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur B-Plan-Aufstellung geändert werden.

**Der Ausschuss empfiehlt:**

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden. 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.

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>10</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

**zu 13    Bebauungsplan Nr. 227 "Paddel und Pedal Neuwesteel / Leybuchtziel" - Aufstellungsbeschluss 0029/2021/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Paddel und Pedal-Station in Leybuchtziel als wichtige Element der touristischen Infrastruktur in Norden lässt sich derzeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter betreiben. Der reine Vermietungsbetrieb muss durch gastronomische Angebote ergänzt werden.

Das Plangebiet befindet sich jedoch im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine gastronomische Nutzung ist hier derzeit nicht zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Vorgesehen ist die Möglichkeit, ca. 50-60 Plätze Außengastronomie zu betreiben, außerdem soll auch Innengastronomie zulässig sein. Dafür nötig ist auch die Schaffung von Stellplätzen. Übernachtungsmöglichkeiten soll es nicht geben.

Das Plangebiet ist umgeben von einem EU-Vogelschutzgebiet und einem Landschaftsschutzgebiet. Außerdem befindet sich der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer in unmittelbarer Nähe.

Eine wöchentliche Kartierung über ein Jahr von Brutvögeln ist erforderlich. Der Landkreis Aurich hat bereits einen Vorschlag für das Kartierungsgebiet unterbreitet. Siehe hierzu die beigefügte Anlage.

Außerdem erforderlich ist eine wöchentliche Kartierung von Rastvögeln über ein Jahr im gleichen Kartierungsraum. Diese Daten sind aber möglicherweise bereits bei der staatlichen Vogelschutzbehörde vorhanden.

Notwendig ist auch eine Kartierung von Fledermäusen über ein Jahr, da das angrenzende Gewässer ein bekanntes Jagdhabitat ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine FFH (Flora-Fauna-Habitat)- Vorverträglichkeitsprüfung und ggf. eine vertiefende Prüfung vorzunehmen.

Die Berücksichtigung des Netzwerkes Natura 2000 hat ebenfalls zu erfolgen.

Eine Kompensationsfläche wird voraussichtlich benötigt.

Aufgrund der ökologisch sensiblen Lage besteht die Möglichkeit, dass die Bebauungsplanaufstellung aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht abgeschlossen werden kann.

Die Kosten für die Aufstellung trägt die Stadt Norden.

**Der Ausschuss empfiehlt :**

- 1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Paddel und Pedal Neuwestell / Leybuchtziel“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
- 2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, 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.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>10</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

**zu 14 Modernisierung Dorfgemeinschaftshaus Ostermarsch mit Neugestaltung des Freiraumbereiches 0037/2021/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Ortsteil Ostermarsch gehört im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms zur Dorfregion „Küstenorte“, welche Teile der Stadt Norden und der Gemeinden Dornum und Hagermarsch umfasst. Zu den im Dorfentwicklungsplan in einem partizipativen Prozess mit den Einwohner\*innen der Dorfregion konzipierten Maßnahmen zählt die Entwicklung und Gestaltung der Dorfmitte Ostermarsch mit dem Dorfgemeinschaftshaus und dem „Otto-Leege-Platz“. Zusammen mit vergleichbaren Maßnahmen in anderen Ortsteilen ist die Etablierung eines „soziokulturellen Dorfzentrums“ in Ostermarsch als Leuchtturmprojekt des Dorfentwicklungsverfahrens eingestuft.

Mit einer gezielten funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Gebäudes und der angrenzenden Freianlagen sollen zugleich Zielsetzungen aus den Handlungsfeldern Demografie, Dorfgemeinschaft, Ortsbild/Innenentwicklung und Klimaschutz unterstützt werden. Im Kontext der demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung in ländlichen Siedlungsbereichen sollen diese Maßnahmen dazu beitragen, dass sowohl Risiken wie soziale Isolation, Versorgungs- und Mobilitätsdefizite oder soziale und altersmäßige Entmischungsprozesse abgemildert werden als auch dazu, ländliche Wohnstandorte für alle Altersgruppen zu attraktivieren.

In Abstimmung mit den Ratsfraktionen hat die Stadt Norden im September 2021 beim Amt für regionale Landesentwicklung einen Förderantrag gestellt für die Maßnahme „Dörphuus Ostermarsch und Otto-Leege-Platz“. Mit einem Bescheid ist frühestens ab Ende Februar 2022 zu rechnen. Sollte der Bescheid positiv ausfallen, müsste die Maßnahme zügig zur Umsetzung gebracht werden um die zeitlichen Vorgaben des Fördergebers hinsichtlich Realisierung und Abrechnung zu erfüllen. Demnach müsste die Maßnahme üblicherweise im Herbst des darauffolgenden Kalenderjahres vollständig abgeschlossen und abgerechnet sein.

Mit der Planung der HOAI-Leistungsphasen 1-5 ist das Norder Büro urbano beauftragt worden. Die Entwurfsplanung und ein darüberhinausgehend detailliertes Leistungsverzeichnis liegen vor und waren Voraussetzung für die Antragstellung. Die weitere Detailplanung läuft derzeit. Die

HOAI-Leistungsphasen 6-8 könnten – bei zuvor positivem Förderbescheid und politischem Beschluss – im Frühjahr beauftragt werden.

Die geschätzten und im Förderantrag in Ansatz gebrachten Gesamtkosten für die Modernisierung des Dorfgemeinschaftshauses und die ökologische und gestalterische Aufwertung der angrenzenden ca. 5.900 m<sup>2</sup> großen Freiflächen belaufen sich auf 742.839,40 € brutto, wovon voraussichtlich 63 % aus Mitteln der Dorfentwicklung (ZILE-Richtlinie) als nicht-rückzahlbarer Zuschuss gewährt werden können.

Kommunen können die Bruttokosten in Ansatz bringen. Der Eigenanteil der Stadt Norden läge demnach bei 274.850,58 €. Die Antragstellerin muss allerdings bei der Finanzierung des Projekts zunächst in Vorleistung treten. Erstattet wird im Förderungsfall höchstens auch nur der im Förderantrag bereits bezifferte Kostenumfang – also keine bei Beauftragung oder baulicher Umsetzung anfallenden Mehrkosten.

Für die zukünftige Bewirtschaftung des Dorfgemeinschaftshauses und der Freianlagen muss noch eine Vereinbarung zwischen den Nutzern (v. a. Vereine) und der Stadt Norden geschlossen werden, welche die Zuordnung von Pflege- und Bewirtschaftungsaufgaben vorsieht.

#### **Der Ausschuss empfiehlt:**

- 1. Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen für das Dorfgemeinschaftshaus Ostermarsch und den öffentlichen Freiraumbereich im Zentrum von Ostermarsch ist vorzubereiten.**
- 2. Auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzung werden Haushaltsmittel in Höhe von 750.000 € im Haushalt 2022 bereitgestellt.**
- 3. Im Falle der Bewilligung der Fördermittel für das Projekt aus dem Dorfentwicklungsprogramm (Frühjahr 2022) ist es im Zeitraum 2022-2023 umzusetzen.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>10</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

- zu 15 Abbruch Abfüllhalle, Fahrzeughalle und weitere Gebäude auf dem ehemaligen Doornkaat-Gelände  
0036/2021/3.1**

#### **Sach- und Rechtslage:**

Im Jahr 2020 hat die Stadt Norden den Gebäudebestand des ehemaligen Produktionsstandortes der Firma Doornkaat erworben. Dieser bildet den Kernbereich des Städtebaulichen Sanierungsgebiets „Doornkaatgelände und Umfeld“, welcher, basierend auf der 2018 beschlossenen Rahmenplanung, revitalisiert werden soll. Ein Teil der Gebäude liegt in dem schon länger bestehenden Sanierungsgebiet „Historischer Markt“. Ziel ist es, das Doornkaatareal im Ganzen zu entwickeln – in beiden Sanierungsgebieten.

Um eine städtebauliche Neugestaltung zu ermöglichen sollen nun, als erste Maßnahmen auf dem Weg zu einem neuen Stadtquartier auf dem früheren Industrieareal, mehrere Gebäude abgebrochen und einige weitere entrümpelt werden:

Die ehemalige Abfüll- und Packhalle (Grundfläche ca. 3.500 m<sup>2</sup> einschl. Vordachbereich) ist von der Gebäudesubstanz her nicht erhaltenswert. Die Rahmenplanung sieht an dieser Stelle neue Nutzungen vor.

Die ehemalige Fahrzeughalle (Grundfläche ca. 340 m<sup>2</sup> einschl. Garagenanbau) und die ehemalige Wasseraufbereitungshalle (Grundfläche ca. 125 m<sup>2</sup>) sind von der Gebäudesubstanz her nicht erhaltenswert. Diese Gebäude befinden sich auf der Fläche, welche die Stadt Norden im August 2021 zum Bau des neuen Polizeikommissariats dem Land Niedersachsen verkauft hat. Hier sieht der Kaufvertrag eine Übergabe frei von Gebäuden vor.

Ein ehemaliges zweikammeriges Kühlwasserspeicherbecken in Betonbauweise (Grundfläche ca. 300 m<sup>2</sup>) erscheint angesichts seines Funktionsverlusts ebenfalls nicht erhaltenswert. Es bildet an dieser Stelle ein unmittelbares Hindernis für die städtebauliche Neuentwicklung, weil hier Erschließungs- und Entwässerungsanlagen verortet werden müssen.

Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Bausubstanz der abzureißenden Hallengebäude stärker mit Schadstoffen belastet ist – dies betrifft v. a. Faserbaustoffe (Asbest) und Lacke mit Anteilen von Polychlorierten Biphenylen (PCBs) oberhalb der Schwellenwerte. Es sind daher bei Abbruch und Entsorgung überdurchschnittliche Aufwendungen für einen gesundheits- und umweltgerechten Umgang vorzusehen.

Zusätzlich zur Vorbereitung der obigen Abbrucharbeiten sollen – in einem Zug, um wirtschaftlich vorzugehen – auch bereits alle anderen Bestandsgebäude mit entrümpelt werden. Hier sind von Vornutzern und auch in Form illegaler Entsorgung während das Gelände noch zugänglich war, größere Mengen verschiedenster Gegenstände eingetragen worden. Aufgrund der festzustellenden Durchmischung dieser Abfälle mit belasteten Baumaterialien wie Deckenplatten oder Lackablätterungen ist auch hier eine besondere schadstoffgerechte Entsorgung vorzusehen.

Das mit den Voruntersuchungen beauftragte Fachunternehmen hat die Gesamtkosten für die Abbrüche, einschließlich Baustelleneinrichtung, Schadstoffsanierung, Entsorgung der Schadstoffe, Stundenlohnarbeiten, Abbruch und Entsorgung der Gebäude und Provisorische Regenwasserführung, auf ~ 1.150.000 € netto bzw. zzgl. geltender USt. von 19 % auf 1.370.000 € geschätzt. Hinzu kommen weitere Aufwendungen im Zuge der Arbeiten, wie z. B. Artenschutzrechtliche Prüfung und Ersatz-Herstellung der Außenwand der Hallen der angrenzenden Eisenwaren-Firma, welche wegen des Abbruchs der Abfüllhalle zu ersetzen ist.

Für die Entrümpelung der übrigen Bestandsgebäude sind gemäß Vorabschätzung bis zu 100.000 € brutto an Kosten zu erwarten.

Die finanziellen Aufwendungen für die genannten Maßnahmen in beiden Sanierungsgebieten werden im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme mit 2/3 der Kosten bezuschusst, so dass die Stadt Norden nur 1/3 der Kosten zu tragen hat. Ausgehend von einer Gesamtsumme von ca. 1,5 Mio. € einschl. USt. liegt der Eigenanteil der Stadt Norden damit bei ca. 500.000 €.

#### **Der Ausschuss empfiehlt:**

#### **Es wird zur Kenntnis genommen:**

- 1. Der Abbruch der abgängigen Hallengebäude und Kühlwasserspeicherbecken wird vorbereitet und durchgeführt.**
- 2. Die Entrümpelung der übrigen Bestandsgebäude der ehemaligen Doornkaat-Immobilien wird vorbereitet und durchgeführt.**
- 3. Auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzungen werden Haushaltsmittel in Höhe von 1,5 Mio. € im Haushalt 2022 bereitgestellt.**

**4. Die vorgenannten Maßnahmen sollen im Jahr 2022 umgesetzt werden.**

**zu 16 Dringlichkeitsanträge**

Es liegen keine Dringlichkeitsanträge vor.

**zu 17 Anfragen, Wünsche und Anregungen**

Es gibt keine Anfragen, Wünsche oder Anregungen.

**zu 18 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil**

Es wurden keine Fragen gestellt.

**zu 19 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)**

Die Vorsitzende van Gerpen schließt die öffentliche Sitzung um 19:17Uhr