

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (04/BauSa/2022)

am 29.03.2022

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. Kenntnisnahme des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 18.09.2021
0189/2022/3.1
8. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 23.11.2021
0190/2022/3.1
9. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 18.01.2022
0194/2022/3.1
10. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 22.02.2022
0192/2022/3.1
11. Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I -1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil"; eingeschränkte Beteiligungsverfahren, Abwägung, Satzungsbeschluss
0187/2022/3.1
12. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes - Entwurf
0182/2022/3.1
13. Änderung von Abstandsflächen zur Umgehungsstraße - Antrag der SPD-Fraktion
0179/2022/3.1
14. Kompensationsflächen auch außerhalb der Stadt Norden - Antrag der SPD-Fraktion
0180/2022/3.1
15. Verlegung von Kompensationsflächen aus dem Gewerbegebiet Leegemoor - Antrag der SPD-Fraktion
0181/2022/3.1

16. Beseitigung der Hotelruine im Neuen Weg ("Deutsches Haus") - Antrag der CDU-Fraktion
0183/2022/3.1
17. Dringlichkeitsanträge
18. Anfragen, Wünsche und Anregungen
19. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
20. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Vorsitzende eröffnet um 17:01 Uhr die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses und begrüßt die Anwesenden.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende stellt die frist- und formgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Herr Wallow wird vertreten durch Frau Ippen.

Frau Friedrichs, als beratendes Mitglied, ist nicht anwesend.

Herr D'Addia und Herr Meyer, als beratende Mitglieder vom Jugendparlament, sind nicht anwesend.

Für den Senioren- und Behindertenbeirat ist Herr Korn anwesend.

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

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

Die Ausschussvorsitzende, Frau van Gerpen, gibt bekannt, dass die Tagesordnungspunkte 7, 8, 9 und 10, welche sich auf Protokolle der früheren Sitzungen beziehen, von der Tagesordnung abgesetzt werden, weil für die Ausschussmitglieder noch nicht ausreichend Zeit gegeben war, diese gegenzulesen.

Ferner gibt Frau van Gerpen bekannt, dass die Tagesordnungspunkte 13 und 14 von der Tagesordnung abgesetzt werden.

Der Tagesordnungspunkt 15 wird von der Tagesordnung abgesetzt, weil die SPD den entsprechenden Antrag zurückzieht.

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

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Es sind keine Eilentscheidungen bekanntzugeben.

zu 5 Bekanntgaben

Zum Tagesordnungspunkt Ö 15 ist im Vorfeld der Sitzung besprochen worden, dass der Antrag zurückgezogen wird, da dies in Hinblick auf die Bewässerungsaspekte unverhältnismäßig erschien.

Der aktuelle Stand zum VEP kann unter www.mobilität-norden.de eingesehen werden.

Für das Dorfentwicklungsprojekt „Dorfgemeinschaftshaus Ostermarsch / Otto-Leege-Platz“, für welches zum 15.09.2021 Fördermittel beantragt worden sind, wurde in dieser Woche seitens des Amtes für regionale Landesentwicklung ein positiver Bescheid angekündigt.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Eine Vertreterin der Klimagruppe fragt, wie lange das Online-Portal zum Verkehrsentwicklungsplan freigeschaltet bleiben soll.

Herr Wento antwortet, dass dieses so lange zur Verfügung stehen soll, wie der Erarbeitungsprozess dauert – dies ist situativ abhängig von der Geschwindigkeit des Vorankommens und nicht an ein bestimmtes Datum geknüpft.

**zu 7 Kenntnisnahme des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom
18.09.2021
0189/2022/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Entfällt

abgesetzt von der Tagesordnung gemäß Beschluss zur Feststellung der Tagesordnung (TOP 3)

- zu 8 **Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 23.11.2021
0190/2022/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Gemäß §17 Abs. 2 beschließt der Ausschuss über die Genehmigung des Protokolls.

abgesetzt von der Tagesordnung gemäß Beschluss zur Feststellung der Tagesordnung (TOP 3)

- zu 9 **Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 18.01.2022
0194/2022/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Gemäß §17 Abs. 2 beschließt der Ausschuss über die Genehmigung des Protokolls.

abgesetzt von der Tagesordnung gemäß Beschluss zur Feststellung der Tagesordnung (TOP 3)

- zu 10 **Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 22.02.2022
0192/2022/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Gemäß §17 Abs. 2 beschließt der Ausschuss über die Genehmigung des Protokolls.

abgesetzt von der Tagesordnung gemäß Beschluss zur Feststellung der Tagesordnung (TOP 3)

**zu 11 Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I -1. Änderung "Hellerweg, nördlicher Teil"; eingeschränkte Beteiligungsverfahren, Abwägung, Satzungsbeschluss
0187/2022/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 zu Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I 1. Änderung; Gebiet: Hellerweg, nördlicher Teil beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB durchzuführen (s. Sitzungsvorlage Nr. 0420/2018/3.1).

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.09.2020 bis zum 02.10.2020. In diesem Zusammenhang wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, deren Inhalt im Rahmen der Abwägung zu behandeln ist.

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten parallel in der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 03.06.2021. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen haben zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs geführt, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich gemacht haben.

Folgende Änderungen sind durchgeführt worden:

- Die Beschränkung der Dachflächen von 50% für die Nutzung regenerativer Energien sind aus der Festsetzung über die Gestaltung der Dachflächen herausgenommen worden.
- Ein Hinweis über die Verkehrsfläche im Bereich des „Addingaster Tiefs“ als ausschließliche Notfallzuwegung ist zusätzlich aufgenommen worden.
- Bei der Festsetzung der Verkehrsfläche ist der Zusatz „öffentlich“ gestrichen worden.
- Die Beschränkung der möglichen Überschreitung der Grundfläche ist von 35 % auf 65% erhöht worden.

Zudem ist die Entwässerungsplanung überarbeitet worden, in dem die an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Gräben in die Gesamtkonzeption eingebunden worden sind.

Entsprechende Beschlüsse sind vom Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 12.10.2021 gefasst worden (s. Sitzungsvorlage Nr. 1745/2021/3.1).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB haben in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 stattgefunden.

Die Verwaltung hat daraufhin die Abwägung zu den insgesamt eingegangenen Stellungnahmen sowie den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I, 1. Änderung vorbereitet (s. Sitzungsvorlage Nr. 0090/2021/3.1).

Auf Empfehlung des Ausschusses für Bauen und Sanierung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden in seiner Sitzung am 25.01.2022 hierzu folgende Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG beschlossen:

„Es wird beschlossen, den Bebauungsplan im Bereich der Verkehrsfläche über das Addingaster Tief zu ändern und mit der besonderen Zweckbestimmung „Notfallzuwegung“ zu ergänzen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Planentwurf erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher zu beteiligen. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird beschlossen, dass Stellungnahmen ausschließlich auf den den geänderten Teil „Öffentliche Straße mit besonderer Zweckbestimmung „Notfallzuwegung“ beschränkt abgegeben werden können.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird beschlossen, dass die Auslegungsdauer auf 3 Wochen verkürzt wird.“

Dementsprechend wurde der Planentwurf erneut geändert, und es haben die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis zum 12.03.2022 stattgefunden.

Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung als Satzung sowie die Begründung hierzu zu beschließen.

Herr Görlich plädiert für ein vollständiges Entwässerungskonzept. Er sieht diesen Schritt an dieser Stelle aber als bereits angestoßen an.

Der Ausschuss empfiehlt:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.09.2020 bis zum 02.10.2020, der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 03.05.2021 bis zum 03.06.2021, zu den über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 sowie zu den über die 2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 21.02.2022 bis 12.03.2022 eingegangenen Stellungnahmen.**
- 2. Der Rat der Stadt Norden beschließt nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 8, Süderneuland I, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB, von § 84 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 NBauO und des § 58 NomVG als Satzung, sowie die Begründung dazu.**

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

**zu 12 Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes - Entwurf
 0182/2022/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) für die Stadt Norden bildet den Rahmen für aktuelle und künftige Entscheidungen der politischen Gremien und eine Leitlinie für das Verwaltungshandeln.

Das STEK soll Ziele und Schwerpunkte für die zukünftige Siedlungsentwicklung und Infrastrukturausstattung der Stadt erarbeiten, um eine Koordinierung der für die Stadtentwicklung bedeutsamen Planungen zu

erreichen. Mit einem Zeithorizont von rund 10 - 15 Jahren handelt es sich um eine grundlegende und langfristige Planung. Ziel ist es, ein breit abgestimmtes und zukunftsfähiges Konzept für die Entwicklung der Gesamtstadt zu erarbeiten. Dennoch werden auch kurzfristige Maßnahmen und Schlüsselprojekte aufgezeigt.

Die letzte Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) stammt aus dem Jahr 2009. Im Laufe der Zeit wurden einige Ziele erreicht und abgearbeitet, es sind aber auch weitere Aufgabenstellungen hinzugekommen. Insbesondere die Fragen der Nachverdichtung, des Klimaschutzes, zur urbanen Grünversorgung und der Ferienwohnungsnutzung sind aktueller denn je, so dass eine erneute Fortschreibung des STEK notwendig wurde.

Zur Findung eines qualifizierten Planungsbüros wurde ein zweistufiges Auswahlverfahren durchgeführt. Im Ergebnis haben sich die Büros re.urban und NWP aus Oldenburg als Arbeitsgemeinschaft durchgesetzt und wurden mit der Bearbeitung Ende 2018 beauftragt. Die Kapitel „Urbanes Grün“ und „Klimaschutz“ wurden vom Fachdienst 3.3 - Umwelt und Verkehr – bzw. der Klimaschutzbeauftragten bearbeitet.

Im Rahmen der Erstellung des STEK wurden verschiedene Beteiligungsformate durchgeführt. Im Juni 2019 fand eine Bereisung der Mitglieder des Bau- und Sanierungsausschusses sowie interessierter Ratsmitglieder statt. Zur Einbindung der Politik wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, in der die verschiedenen Schwerpunktthemen beraten wurden. Aufgrund der Corona-Krise konnte leider erst im November 2020 in öffentlicher Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses ein Sachstandsbericht zum Bearbeitungsstand der Schwerpunktthemen Nachverdichtung und Ferienwohnen erfolgen. Im März 2021 wurde eine öffentliche Sondersitzung des Bau- und Sanierungsausschusses zu den Themen durchgeführt. Außerdem wurden öffentliche Onlineveranstaltungen zu den jeweiligen Themenschwerpunkten im Sommer 2021 durchgeführt. Im September erfolgte eine öffentliche Sondersitzung des Umwelt- und Verkehrsausschusses zu dem Schwerpunkt „Urbanes Grün, Natur und Landschaft“.

Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wurden Informationen zu potentiellen Wasserereignissen ergänzt.

Ergebnis der o. g. Arbeitskreise und öffentlichen Sitzungen und Veranstaltungen ist der vorliegende Entwurf des STEK. Ziel ist es einen Beschluss über das Stadtentwicklungskonzept vor der Sommerpause 2022 herbeizuführen.

Hinweis: Die zu den STEK-Unterlagen noch fehlenden Dokumente werden vom Fachdienst 3.1 noch bereitgestellt.

Es wird diskutiert, in wie weit der STEK-Entwurf die Gefährdung durch Hochwasserereignisse zufriedenstellend darstellt. Hierzu äußert Herr Wento, dass die Zielsetzung durch die enthaltene Karte mit den Ergebnissen des NLWKN erfüllt ist, auch wenn diese eine fast vollständige Gefährdung des Norder Stadtgebiets erkennen lässt. Herr Görlich ergänzt, dass eine kleinteilige Modellierung, welche sich auch an den unberechenbaren kleinräumigen Starkregenereignissen orientiert, durchaus möglich ist, diese aber sehr kostenintensiv ist. Er hält es für vorstellbar, dass man so eine Modellierung evtl. für einen einzelnen Stadtteil einmal beauftragt.

Herr Fischer-Joost kritisiert die im STEK-Entwurf weiterhin dargestellte Baupotenzialfläche an der Peripherie im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Westumgehung. Er hält solche Flächenausweitungen an den Stadträndern für nicht mehr zeitgemäß angesichts des Raumordnungsvorgaben zur Vermeidung von Flächenverbrauch.

Der Entwurf wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

**zu 13 Änderung von Abstandsflächen zur Umgehungsstraße - Antrag der SPD-Fraktion
0179/2022/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Zur Entwicklung des Bereiches Norden Nord-Ost wurde 2011 / 2012 ein Konzept erstellt, welches vom Rat der Stadt Norden beschlossen wurde.

Das Entwicklungskonzept Norden-Ost erhebt nicht den Anspruch, genaue Straßenführungen, Grundstücksgrößen oder Entfernungen festzulegen. Hinter den dargestellten Abständen von Wohnbereichen zur Umgehungsstraße hat die Überlegung gestanden, auf landschaftseinschneidende Lärmschutzwälle zu verzichten. Im Rahmen der weiteren Umsetzung ist noch zu prüfen, ob tatsächlich auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, so dass hierfür ggf. noch Raum benötigt wird.

Eine weitere Überlegung war gewesen, die erforderlichen Ausgleichsflächen nah an die Eingriffsflächen anzuordnen, im konkreten Fall an die Ortsumgehung, da an der Wohnbebauung nur mit Lärmschutzmaßnahmen möglich wäre. Somit wäre auch hier eine Kompensation an Ort und Stelle sowie die Schaffung wohnungsnaher Erholungsflächen möglich.

Im Einzelfall könnte man davon abweichen, ohne das gesamte Siedlungskonzept in Frage zu stellen. Nichtsdestotrotz bliebe weiterhin die Problematik der Bereitstellung von Kompensations- und Regenrückhalteflächen an anderer Stelle bestehen.

abgesetzt von der Tagesordnung gemäß Beschluss zur Feststellung der Tagesordnung (TOP 3)

**zu 14 Kompensationsflächen auch außerhalb der Stadt Norden - Antrag der SPD-Fraktion
0180/2022/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die SPD-Fraktion beantragt, dass Kompensationsflächen auch außerhalb des Gebietes der Stadt Norden zuzulassen.

Notwendigkeit der Kompensation

Gem. § 1a Abs. 3 sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen.

Aus dem Gesetzestext: „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.“

Bisherige Praxis

Die bisherige Praxis sieht bereits die Möglichkeit vor, wenn nicht vor Ort auch an anderer Stelle im Naturraum die Kompensation umzusetzen. Jüngste Beispiele hierfür sind: der vorhabenbezogene B-Plan toom-Markt oder die Umgestaltung der Wasserkante durch die WBN. Die Kompensation darf jedoch nicht beliebig sein, sondern muss immer auf die konkreten Eingriffsfolgen abgestellt sein. So sind z.B. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild vor Ort zu kompensieren. Es handelt sich immer um Einzelfälle, die je nach vorliegendem Fall zu prüfen und zu entscheiden sind. Vorrangig ist eine Kompensation im Stadtgebiet anzustreben, um das Gleichgewicht zwischen Eingriffsflächen und Kompensationsflächen im Stadtgebiet zu erhalten.

Schlussfolgerung

Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung den Antrag nicht weiterzuverfolgen.

abgesetzt von der Tagesordnung gemäß Beschluss zur Feststellung der Tagesordnung (TOP 3)

zu 15 Verlegung von Kompensationsflächen aus dem Gewerbegebiet Leegemoor - Antrag der SPD-Fraktion 0181/2022/3.1

Sach- und Rechtslage:

Die SPD-Fraktion beantragt die Verlegung der Kompensationsflächen des Bebauungsplanes Nr. 41a „Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor“.

Notwendigkeit der Kompensation

Gem. § 1a Abs. 3 sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen.

Aus dem Gesetzestext: „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.“

Das heißt im Umkehrschluss, der Ausgleich nach Möglichkeit am Ort des Eingriffs erfolgen soll. Dies wurde seinerzeit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 41a vorbildlich umgesetzt.

Erfordernisse bei Umsetzung des Antrages

Sollte dem Antrag der SPD-Fraktion gefolgt werden muss der Bebauungsplan in einem Vollverfahren geändert werden. D. h., neben einer erheblichen Mittel- und Personalbindung, dass alle Parameter an die geltenden Vorschriften angepasst werden müssen. Es wäre eine neue Entwässerungsplanung, ein neues Schallgutachten sowie neue naturschutzfachliche Gutachten einzuholen. Über die Konsequenzen, welche dies für die Dimensionierung und weitere Umsetzung hätte, kann gegenwärtig keine Aussage getroffen werden.

Außerdem müssten die notwendigen Kompensationsflächen beschafft, bewertet und gebunden werden. Neben den bereits zum Flächenerwerb eingestellten Haushaltsmitteln würden die Planungskosten als auch die Kosten für die neuen Kompensationsflächen hinzukommen. Dies betrifft auch die Planungen der Verkehrs- und Entwässerungsanlagen. Es käme zu einer weiteren, erheblichen zeitlichen Verzögerung.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass während des Planverfahrens keine Flächen zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen und demzufolge keine Genehmigungen in diesem Bereich erfolgen könnten.

Sachstand Entwicklung Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor

Derzeit prüft ein Fachbüro ob sich die für die weitere Erschließung erforderliche Retention der Oberflächenentwässerung auf den Flächen, die sich Besitz der Stadt Norden befinden, realisieren lässt.

Schlussfolgerung

Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung den Antrag nicht weiterzuverfolgen.

Antrag der SPD-Fraktion zurückgezogen, wie unter Feststellung der Tagesordnung (TOP 3) bekanntgegeben

zu 16 Beseitigung der Hotelruine im Neuen Weg ("Deutsches Haus") - Antrag der CDU-Fraktion 0183/2022/3.1

Sach- und Rechtslage:

„Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Norden beantragt, dass die Verwaltung für die Beseitigung der Hotelruine im Neuen Weg („Deutsches Haus“) sorgt und einen Zeitplan für die weitere Entwicklung vorlegt.

Das Grundstück und das aufstehende Gebäude mit der Adresse Neuer Weg 26 in Norden befinden sich im Privatbesitz. Insofern besitzt die Stadt Norden bzw. deren Verwaltung nicht über das entsprechende Verfügungsrecht. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Fassade und der dahinterliegende Gebäudeteil denkmalgeschützt sind.

Der Eigentümer ist für die Verkehrssicherungspflicht zuständig und wird bei Bedarf bzw. dem Auftreten von Mängeln an Selbiger von der Verwaltung zur Beseitigung aufgefordert. Dies ist in der Vergangenheit bereits geschehen. Der gegenwärtige Zustand ist als verkehrssicher anzusehen.

Die Entwicklung des Gebäudes obliegt dem Eigentümer. Hierzu wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Gespräche mit der Verwaltung geführt. Bisher leider ohne nennenswerte Fortschritte. Selbstverständlich verfolgt die Verwaltung weiterhin das Ziel die Liegenschaft eine neue Nutzung zu bringen.

Hinsichtlich der Erlangung der Verfügungsgewalt über die Liegenschaft wird auf die beigefügten Anlagen verwiesen. Wobei es aus Sicht der Verwaltung kein öffentliches Interesse gibt bzw. die Voraussetzungen des § 87 Abs. 1 BauGB, als Voraussetzung einer möglichen Enteignung, nicht erfüllt sind.

Deshalb kann ein Zeitplan für die Entwicklung der Liegenschaft nicht vorgelegt werden. Die Verwaltung wird jedoch weiterhin das Gespräch mit den Eigentümern suchen und versuchen eine gemeinsame Lösung zu finden.

Herr Wento erläutert, dass die Verwaltung hier – über die bereits erfolgten Kontaktaufnahmen zu den Eigentümern bzw. Rügen hinausgehend – keine direkten Einwirkungsmöglichkeiten hat. Die Verwaltung wird das Objekt aber im Blick behalten und die Zielsetzung einer Sanierung gegenüber den Eigentümern weiter deutlich machen.

Antrag der CDU-Fraktion wird nicht weiter verfolgt aufgrund der von der Verwaltung erläuterten planungsrechtlichen Situation.

zu 17 Dringlichkeitsanträge

Es liegen keine Dringlichkeitsanträge vor.

zu 18 Anfragen, Wünsche und Anregungen

zu 19 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Eine Vertreterin der Klimagruppe fragt, wie die Vorgehensweise wäre, damit bei Neubaugebieten die Vorkehrungen für eine Nutzung von Sonnenenergie und ein Einsatz von Wärmepumpen gewährleistet wird. Muss hier ein Antrag über die politischen Fraktionen eingebracht werden? Wird die Ausrichtung der Dächer für eine gute Sonnenenergieausbeute berücksichtigt? Wird die Befahrbarkeit von Flächen mit den Erfordernissen von Wärmepumpenanlagen in Einklang gebracht? Wie ist die Vorgehensweise zur Unterbindung von Kiesgärten? Solche sind überall in der Stadt noch vorhanden, ein Rückbau ist bisher nicht erfolgt.

Herr Wento antwortet, dass die Verwendung von Solar-Dachelementen im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Die Dachausrichtung ist hier generell – mit Ausnahme der Vermeidung von Nordausrichtungen – nicht mehr so relevant. Auch die Festsetzung von Wärmepumpennutzung ist im Rahmen des Bebauungsplans möglich, allerdings nicht bezogen auf das einzelne Objekt, sondern nur als übergreifendes Konzept für das Baugebiet.

Zur Frage nach den Kiesgärten antwortet Herr Wento, dass Fälle bauordnungsrechtswidriger Gartengestaltungen im Rahmen der Tätigkeit der Bauaufsicht verfolgt werden. Das bedeutet aber nicht, dass sich sofort bei allen gegebenen Fällen im Stadtgebiet eine Veränderung bewirken lässt. Ergänzend zur Überprüfung

bekannter Fälle verfolgt die Stadt Norden den Ansatz, Immobilieneigentümer*innen mittels Informationsanschreiben freiwillig für eine ökologisch hochwertigere Gartengestaltung zu gewinnen.

Frau Westrup ergänzt, dass Fortschritte in Hinsicht auf eine wachsende Einsicht im vergangenen Jahr schon erkennbar wurden.

Herr Görlich (Fraktion ZoB) schlägt vor, für zukünftige Neubaugebiete eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zu prüfen.

Herr Sikken (CDU-Fraktion) schlägt vor, bei der Verwaltung vorhandene Erdwärme-Untersuchungen auf der Internetpräsenz der Stadt Norden öffentlich bereitzustellen.

zu 20 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Vorsitzende schließt um 17:59 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses.