STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (07/BauSa/2022)
am 13.09.2022
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. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 29.03.2022
   0277/2022/3.1
8. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 22.06.2022
   0316/2022/3.1
9. Neuaufstellung Verkehrsentwicklungsplan; Sachstandsbericht
   0319/2022/3.1
10. 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216V, Gebiet: "Landhandel Ostermarsch"; Entwurfs- und Offenlegungsbeschlüsse durch den Verwaltungsausschuss am 29.08.2022
    0291/2022/3.1
11. Erläuterung Planungsstand und weitere Planungsschritte zur Revitalisierung des Doornkaat-Geländes gem. Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion zum Doornkaat-Gelände Beschluss-Nr. 0269/2022/3.1
    0321/2022/3.1
12. Vergabe von Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung eines Konzept-Wettbewerbs für Teilbereiche des ehemaligen Doornkaat-Bestands
    0322/2022/3.1
13. Vergabe von Gutachter-Leistungen zu Erfordernissen der Erhaltungssanierung der zu erhaltenden und zu revitalisierenden ehemaligen Doornkaat-Gebäude
    0323/2022/3.1
14. Dringlichkeitsanträge

15. Anfragen, Wünsche und Anregungen

16. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

17. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Vorsitzende eröffnet um 17:00 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.

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

Frau van Gerpen fragt, ob Dringlichkeitsanträge vorliegen.
Frau Westrup teilt mit, dass keine Dringlichkeitsanträge vorliegen.
Frau van Gerpen fragt, warum der Antrag der SPD auf Beschleunigung der Bauleitplanung vom 09.09.2022 abgelehnt wurde.
Frau Westrup entgegnet, dass die Dringlichkeit nach dem NKomVG nicht gegeben ist. Dies wurde von der Kommunalaufsicht bestätigt.
Daraufhin beantragt Frau van Gerpen eine Sondersitzung des Bau – und Sanierungsausschusses. Die Abstimmung für diese Sitzung ist einstimmig.

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

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen sind nicht bekannt zu geben.

zu 5 Bekanntgaben

Es lagen keine Bekanntgaben vor.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Herr Gerrelts fragt, ob es schon was Neues bezüglich des Vorhabens „Wohnen am Wasser“ gibt, da Handwerker vor Ort Kanalarbeiten vornehmen, da dort nach Aussage der Handwerker andernfalls nicht gebaut werden kann.
Frau Westrup antwortet, dass es aktuell in Sachen Hochbau noch nichts Neues gibt, die Kanalarbeiten sind Vorarbeiten, da der Kanal dort entsprechend verlegt werden muss.

Herr Claashen fragt, ob man etwas gegen den Bewuchs sowohl am Gebäude „Deutsches Haus“ als auch an dem „Raiffeisenhaus“ machen kann. Gegebenenfalls eine Ersatzvornahme.
Frau Westrup entgegnet, dass man die Eigentümer kontaktieren kann und auch bezüglich verschiedener Missstände in Kontakt steht, eine Ersatzvornahme allerdings nur bei Gefahr in Verzug in Betracht kommen kann und dieses hier nicht vorliegt.
Herr Classhen erfragt weiter, wie denn der Stand bezüglich der Herstellung eines Parkplatzes auf dem Grundstück des Abbruchhauses Große Hinterlohne 5a ist.
Frau Westrup antwortet, dass derzeit keine Anträge dafür vorliegen.

zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 29.03.2022
0277/2022/3.1

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

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

Herr Fischer-Joost merkt an, dass in der Sitzungsvorlage die Anwesenheitsliste fehlt.
Frau van Gerpen teilt mit, dass diese unverzüglich nachgereicht wird.

Der Ausschuss beschließt:

Das Protokoll wird genehmigt.

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

zu 8 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 22.06.2022
0316/2022/3.1

Sach- und Rechtslage:

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

Der Ausschuss beschließt:

Das Protokoll wird genehmigt.

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

zu 9 Neuaufstellung Verkehrsentwicklungsplan; Sachstandsbericht
0319/2022/3.1

Sach- und Rechtslage:

Das Projekt „Neuaufstellung eines Verkehrsentwicklungsplan“ für die Stadt Norden wird von externer Seite durch die Mobilitätswerk GmbH aus Dresen bearbeitet. Die Auftragserteilung erfolgte im August letzten Jahres.

Der Verkehrsentwicklungsplan wird gemäß den Empfehlungen der Europäischen Kommission auf Grundlage des SUMP (Sustainable Urban Mobilität Plan) entwickelt. Das SUMP-Konzept beinhaltet die relevanten Kriterien für eine nachhaltige urbane Mobilitätsplanung. Das Konzept gliedert sich in 4 Phasen.

Die SUMP-Phase 1 „Vorbereitung & Prozessentwicklung“ ist bereits abgeschlossen.
Im Rahmen des Projektfortschrittes läuft aktuell die SUMP-Phase 2 „Analyse und Zielsetzung“. Es wurden bereits die Punkte Erhebungen (Verkehrszählungen, Verkehrs- und Haushaltbefragung), Befahrungen und Begehungen abgeschlossen. Das Verkehrsmodell ist in der finalen Erstellung. Die SWOT-Analyse mit den Teilbereichen Stärken und Schwächen ist abgeschlossen.

Weitere Informationen zum Sachstand sind dem angefügten Dokument zu entnehmen.

Die Thematik wird durch Herrn Kirchner (Ansprechpartner des Auftragnehmers) vorgestellt.

Herr Görlich merkt an, dass die auf der Abb. 8 im Anhang der Beschlussvorlage gezeigte Darstellung der Tagesgangmengen des MIV eine auffällige Verteilung zeigt.
Herr Kirchner entgegnet, dass der Berufsverkehr hier nicht für die Spitzenwerte sorgt, sondern der Freizeit – und Versorgungsverkehr klar erkennbar ist.

Des Weiteren bittet Herr Görlich, die Gesundheitsförderung als Ziel entsprechend mit aufzunehmen.
Herr Kirchner antwortet, dass dieser Punkt mit aufgenommen wird.

Frau van Gerpen fragt, ob bedacht wird, wer bei den versch. Maßnahmen Kostenträger ist.
Herr Kirchner bestätigt dieses.

Herr Görlich merkt an, dass die geringe Fahrradnutzung möglicherweise nicht mit dem Zustand der Fahrradwege zusammenhängt, 90% sind in einem befriedigendem Zustand, sondern eventuell Kopfsache ist.

Frau van Gerpen merkt an, dass die Radverkehrsanlagen oft unglücklich beschildert sind und die Radfahrer frei in der Wahl des Fahrweges sind.
Daraufhin fragt Frau van Gerpen, ob es gewollt ist, die Radfahrer vermehrt auf die Straße zu holen oder ob Sonderwege genutzt werden sollen.
Herr Kirchner antwortet, dass die Fußgänger geschützt werden sollen, wobei das Ziel die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer ist, und die Fahrradfahrer daher vermehrt auf die Straße geführt werden sollen. Dies entspricht dem Stand der Technik.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

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

zu 10 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216V, Gebiet: "Landhandel Ostermarsch"; Entwurfs- und Offenlegungsbeschlüsse durch den Verwaltungsausschuss am 29.08.2022
0291/2022/3.1

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 29.08.2022 die Entwurfs- und Offenlegungsbeschlüsse für die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 216V, Gebiet: Landhandel Ostermarsch, beschlossen (s. Sitzungsvorlage Nr. 0292/2022/3.1).
Auf Grund der dringenden Bitte des Vorhabenträgers und Geschäftsführers des Landhandels erfolgte der Beschluss zum schnellstmöglichen Moment nach den Sommerferien. Die Möglichkeit, den Bau- und Sanierungsausschuss vorab mit der Sitzungsvorlage befassen zu lassen, hatte aus zeitlichen Gründen nicht mehr bestanden.
Der Landhandel ist auf Grund der Verpflichtung zu einer Räumung der bisher genutzten Lagerhalle auf eine baldmögliche Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angewiesen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen nunmehr umgehend erfolgen.

Frau Westrup erwähnt, dass die Auslegung im Zeitraum vom 26.09. – 29.10.2022 stattfinden wird..

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Sanierungsausschuss nimmt von dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Norden am 29.08.2022 zur 109. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 216V, Gebiet: Landhandel Ostermarsch Kenntnis.

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

zu 11 Erläuterung Planungsstand und weitere Planungsschritte zur Revitalisierung des Doornkaat-Geländes gem. Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion zum Doornkaat-Gelände Beschluss-Nr. 0269/2022/3.1 0321/2022/3.1

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

Die **SPD-Ratsfraktion hat beantragt**, in der ersten Sitzung des Bauausschusses nach der Sommerpause

- verbindliche Planungsziele für das Doornkaat-Gelände darzulegen,
- eine Zeitschiene der künftigen Umsetzungen zu visualisieren,
- Arbeitskapazitäten zur Bauleitplanung im Sanierungsgebiet Doornkaatgelände und Umfeld vom zukünftigen Polizei-Kommissariat – wegen der dort zu erwartenden längeren Planungsprozesse – auf andere Teilprojekte des Doornkaat-Geländes zu verlagern,
- ein Interessenbekundungsverfahren für die Entwicklung von Teilen des Doornkaat-Geländes vorzubereiten und
- Wünsche der SPD-Ratsfraktion zu zukünftigen Nutzungszielen zur Grundlage des Interessenbekundungsverfahrens zu machen.

Ergänzend zu den im Arbeitskreis „Revitalisierung Doornkaat-Gelände“ (zur Beteiligung von Politik und Verwaltung) bereits erläuterten Planungserfordernissen und vorgesehenen Planungsschritten im Bereich des Doornkaat-Geländes **wird der FD 3.1 in der Sitzung den aktuellen Stand der Entwicklung des Geländes sowie die laufenden und geplanten Planungsschritte darlegen**. Die Präsentation wird folgende Inhalte umfassen:

- Gesamtüberblick Planungsaufgaben zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers auf dem Doornkaat-Gelände und den angrenzenden ehem. Doornkaat-Liegenschaften,
- Systematik der aufeinander aufbauenden Planungsschritte,
- Zeitschiene für laufende und (weitere) prioritäre Planungsvorgänge,
- bereits bearbeitete und abgeschlossene Planungsvorgänge,
- Personalressourcen und -kapazitäten der planenden Fachdienste für das Projekt „Revitalisierung Doornkaat-Gelände“ sowie
- Ausblick nächste Schritte.

Der von der Verwaltung empfohlene Rückbau weiterer abgängiger Gebäude wurde mit Beschluss-Nr. 0269/2022/3.1 – Vergabe von Leistungen zur Schadstoffanalyse und sonstigen <u>Vorbereitung</u> der Vergabe von Abbruchleistungen (noch <u>ohne</u> Beschluss zu den Abbruchleistungen selbst!) – vom Rat der Stadt Norden schon bestätigt.

Nachfolgende Tagesordnungspunkte beinhalten, anknüpfend an die Erläuterung des Sachverhalts, Beschlussvorlagen bzw. Beschlussempfehlungen zu den Planungsschritten

- (TOP) Vergabe von Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung eines Konzept-Wettbewerbs für Teilbereiche des ehemaligen Doornkaat-Bestands u.
- (TOP): Vergabe von Leistungen zur Begutachtung der Bausubstanz der denkmalgeschützten und/oder zu erhaltenden Gebäude.

Herr Böhmer hält den Vortrag.

Frau Weinbach fragt, wann auf dieser Zeitschiene die Politik beteiligt wird.
Herr Böhmer antwortet, dass der Arbeitskreis Grundlagen erarbeitet und dann in den Beschlussfindungsprozess übergegangen wird.

Herr Sikken fragt, wie lange der Förderzeitraum ist.
Herr Böhmer entgegnet, dass er das nicht so wüsste und das nachgeliefert wird.
Frau van Gerpen richtet die Bitte an die Verwaltung, dass der Berater der BauBeCon im Bau – und Sanierungsausschuss ebenfalls berichtet.

Herr Görlich merkt an, dass ein Treffen des Arbeitskreises sinnvoll wäre um auszutauschen was die Fraktionen wollen.

Herr Heckrodt teilt mit, dass ihm die Zeitschiene zu lang ist und man das Ganze verkürzen sollte.
Frau Westrup entgegnet, dass zunächst die Grundlagen geschaffen werden müssen und man keinen Schritt einfach überspringen kann.

Herr Fischer-Joost macht den Vorschlag neue Ingenieursstellen zu schaffen.
Außerdem schlägt er vor, mit dem Planungsprozess zur Instandsetzung der Straße „Große Hinterlohne“ zu starten, da hier keine großen Investoren-Wettbewerbe stattfinden müssen.
Herr Böhmer antwortet, dass das keine Priorität hat.

Her Wallow schlägt vor, eventuell Gebäudeteile Vereinen zur Verfügung zu stellen, da diese nicht an so strikte Vorgaben gebunden sind. Außerdem regt er an, die Altlastenerforschung möglichst zu Beschleunigen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

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

zu 12 Vergabe von Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung eines Konzept-Wettbewerbs für Teilbereiche des ehemaligen Doornkaat-Bestands
0322/2022/3.1

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der unter dem vorhergehenden Tagesordnungspunkt erläuterten systematischen Planungsschritte zur Revitalisierung des Doornkaat-Geländes und der angrenzenden ehemaligen Doornkaat-Liegenschaften, soll – nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung, nach der Auswertung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und nach der politischen Beschlussfassung zu den konkreten Nutzungszielen für alle Teilbereiche des Areals – ein wettbewerbliches Verfahren zur Veräußerung von Gebäuden/Teilflächen des ehemaligen Doornkaat-Bestands durchgeführt werden. Wichtig ist dabei, geeignete Konzepte zu erhalten, welche zum jeweiligen Objekt/Bereich passen. Ziel des Verfahrens ist es, den zuvor beschlossenen, für die Norder Innenstadt förderlichen Nutzungsmix verlässlich zu realisieren. Dieser Nutzungsmix kann auch die Entwicklung von Teilbereichen durch die Stadt Norden selbst vorsehen (wobei für solche kein Wettbewerb erforderlich ist).

Die wettbewerbliche Vergabe von privatwirtschaftlichen Revitalisierungsprojekten im Sanierungsgebiet ist eine Vorgabe der Städtebauförderung von Bund und Ländern, aus welcher öffentliche und private Sanierungsprojekte hier bezuschusst werden. Zudem liegt es im Interesse der Stadt Norden und ihrer Bürger*innen, eine gesteuerte, abgewogene und nachhaltige städtebauliche Entwicklung voranzutreiben. Ziele von Investoren müssen zu denen der angestrebten Stadtentwicklung passen und auch zu der geplanten Mischung von Nutzungen im neuen Quartier.

Die fachliche und personelle Ausstattung des FD Stadtplanung und Bauaufsicht ist nicht ausreichend, um das Wettbewerbsverfahren allein mit eigenen Mitarbeiter*innen durchzuführen. Zugleich erscheint die Begleitung durch eine unabhängige, nicht-städtische Stelle gegenüber potenziellen Bewerbern/Investoren und gegenüber dem Fördergeber angemessen.

Wesentliche Leistungsmodule des in einem solchen Auftrag zu planenden und durchzuführenden Konzept-Wettbewerbs sind z. B.:

- Herstellung eines Auslobungshefts zum neuen Stadtquartier, welches konkrete Planungsvorgaben und Rahmensetzungen macht zu allen Aspekten der Nutzung und Gestaltung, der sozialen, ökologischen und ökonomischen Einbettung in die Innenstadt sowie möglichen Spielräumen bei Nutzungen und baulichen Umformungen der Teilbereiche (z. B. Vorgaben der Denkmalpflege),
- Erarbeitung von formellen Anforderungen und inhaltlichen Auswahlkriterien zur Beurteilung der eingereichten Konzepte,
- Konzeption der Wettbewerbsabläufe und
- Organisation, Moderation und Begleitung des Wettbewerbs in der Durchführung.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe von Leistungen zur Planung, Moderation und Begleitung eines Konzept-Wettbewerbs für das neue Stadtquartier im Bereich des Doornkaat-Geländes und der angrenzenden ehemaligen Doornkaat-Liegenschaften vorzubereiten und – unter Voraussetzung des Vorliegens der politischen Beschlüsse zu den Nutzungszielen – durchzuführen. Für das Haushaltsjahr 2023 werden auf dem Treuhandkonto zum Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ 50.000 € hierfür reserviert.

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

zu 13 Vergabe von Gutachter-Leistungen zu Erfordernissen der Erhaltungssanierung der zu erhaltenden und zu revitalisierenden ehemaligen Doornkaat-Gebäude
0323/2022/3.1

Sach- und Rechtslage:

Wie die jüngeren Begehungen der ehemaligen Doornkaat-Gebäude, welche die Stadt Norden 2020 erworben hat und welche teilweise Denkmalschutzstatus besitzen – auch die Ratsleute haben sich die Innenräume angesehen – zeigten, besteht bei vielen Gebäuden und Gebäudebereichen Sanierungsbedarf, welcher auch statisch-konstruktive Bauteile betrifft.

Mit Ausnahme der abgängigen Gebäude, welche gemäß Beschluss-Nr. 0269/2022/3.1 bereits für den Rückbau vorgesehen sind und mit Ausnahme ferner des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (aktuell Gesundheitsamt), gilt dies für alle übrigen Bestandsgebäude.

Eine Abschätzung der Aufwände und Kosten für eine Erhaltungssanierung ist erforderlich. Nur so kann eine zuverlässige Sicherung gegen substanziellen Verfall und gegen Gefährdungssituationen für die Betretung und für das öffentliche und private Umfeld vorangebracht werden. Außerdem werden die Ergebnisse eine wichtige Grundlage für die geplante Revitalisierung durch die Stadt Norden und private Investoren.

Vorgesehen ist zu diesem Zeitpunkt eine Begutachtung mit dem Ziel, Sanierungserfordernisse aufzuzeigen, welche – unabhängig von weiteren Schritten der architektonischen Neugestaltung, Nutzungsanpassung und Modernisierung – essenziell für den Erhalt sind. Über die Durchführung und den Umfang von Sanierungsarbeiten an den verschiedenen Gebäuden soll anschließend auf Grundlage der Ergebnisse gesondert beraten werden. Es ist zu erwarten, dass solche Maßnahmen erforderlich sind.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe von Gutachter-Leistungen zu Erfordernissen der Erhaltungssanierung der zu erhaltenden ehemaligen Doornkaat-Gebäude vorzubereiten und durchzuführen. Für das Haushaltsjahr 2023 werden auf dem Treuhandkonto zum Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ 50.000 € hierfür reserviert.

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

zu 14 Dringlichkeitsanträge

Es liegen keine Dringlichkeitsanträge vor.

zu 15 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Herr Heuer bittet darum, sich dem Marktplatz anzunehmen, da hier die Bäume verkümmern und die Ursache unbekannt ist.
Frau Westrup teilt mit, dass in diesem Zusammenhang eine Zusammenkunft der Zuständigen Personen geplant ist.
Frau van Gerpen merkt an, dass der Antrag weitergegeben wird.

zu 16 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Frau Reinhardt fragt angesichts des Fußverkehrschecks, ob es auch einen Radverkehrscheck geben wird.
Frau Beck teilt mit, dass der Radverkehr über diverse Wege, wie etwa am Tag des Fahrrades und auf der Projektwebseite erfragt wurde. Ergänzend erfolgte durch ein Team der Mobilitätswerk GmbH die Befahrung und Aufnahme des kompletten Wegenetzes.

zu 17 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt die öffentliche Sitzung um 18:57 Uhr.

Die Vorsitzende	Der Bürgermeister	Die Protokollführung
gez.	gez.	gez.
-van Gerpen-	Eiben	-Christians-