

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (10/BauSa/2023)
am 07.03.2023
in der Mensa der KGS Hage-Außenstelle Norden, In der Wildbahn 30, in 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. Vergabeverfahren Verkehrsanlagen "Kirchenspange"
0505/2023/3.1
8. Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung, Gebiet: "Glückauf"; Aufstellungsbeschluss
0510/2023/3.1
9. Bebauungsplan Nr. 102; Gebiet: WBZ-Parkplatz-Erweiterung; Antrag der SPD-Fraktion vom 25.01.2023
0509/2023/3.1
10. Flächennutzungsplan der Stadt Norden, 118. Änderung: Flächen für die Windenergie; Aufstellungsbeschluss
0511/2023/3.1
11. Nutzungsziele-Konzept Gebäude und Freiflächen Revitalisierung Doornkaat-Gelände
0508/2023/3.1
12. Dringlichkeitsanträge
13. Anfragen, Wünsche und Anregungen
14. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
15. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen eröffnet die Sitzung um 17:00 Uhr.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses werden durch die Vorsitzende van Gerpen festgestellt.

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

Dringlichkeitsanträge zur Aufnahme liegen nicht vor. Die Tagesordnung wird einstimmig mit 11 Ja-Stimmen festgestellt.

Die Tagesordnung wird festgestellt.

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

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

zu 5 Bekanntgaben

Bürgermeister Eiben gibt bekannt, dass im Dezember 2022 Stellen für den Fachdienst 3.1 - Stadtentwicklung ausgeschrieben wurden.

Des Weiteren stellen sich der neue Verkehrsplaner Herr Volker Alberts und der neue Stadtplaner Herr Reimar Niehoff kurz dem Ausschuss vor.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass zum 01.06.2023 eine weitere Stadtplanerin eingestellt wurde.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Ein Bürger fragt, ob Westermarsch II keinen Ortsvorsteher mehr habe und woran das liege.

Bürgermeister Eiben bestätigt das. Der bisherige Ortsvorsteher Hermann Reinders habe das der Verwaltung heute mitgeteilt. Bezüglich der Beweggründe geht er davon aus, dass Herr Reinders sich hierzu selbst noch äußern möchte.

Ein Bürger merkt an, dass das Protokoll der vorletzten UEV-Sitzung online abrufbar sei, das Protokoll der letzten BauSa-Sitzung hingegen nicht. Er würde empfehlen, das Protokoll der BauSa-Sitzung ebenfalls stets online zugänglich zu machen.

Eine Bürgerin, welche am Burggraben wohnt, erklärt, dass sie bereits im gestrigen UEV-Ausschuss gesprochen habe, sie ihr Anliegen aber auch hier noch einmal zum Ausdruck bringen möchte.

Sie und ihre Nachbarn würden durch den dauerhaften Verkehr am Burggraben stark in ihrer Lebensqualität eingeschränkt. Sie gibt an, dass sie froh darüber sei, dass die Stadt Norden bis 2032 allgemein verkehrsberuhigter werden solle und auch, dass der Burggraben bereits vorher entlastet werden solle. Allerdings würde es für sie und die anderen Anlieger bedeuten, dass sie noch eine Zeitlang darauf warten müssten und dies sei nicht mehr zumutbar. Daher fragt sie, ob es möglich wäre, den Osthafen für Unbefugte zu sperren, sodass sie zumindest dahingehend entlastet würde, dass die jungen Erwachsenen der Autoposer-Szene sich nicht mehr am Osthafen treffen könnten und dann auch der Burggraben nachts nicht mehr als Durchfahrt genutzt würde. Sie verspricht sich hiervon, dass auf der Strecke dann keine Straßenrennen mehr veranstaltet werden, welche die Anlieger u. a. von ihrem Schlaf abhalten.

Bürgermeister Eiben weist darauf hin, dass die Bürgerin mit der Verwaltung im Dialog ist, dass die Bürgerin sich aber auch als sie vor drei Jahren das Haus am Burggraben gekauft habe, dass dieses an einer zu dem Zeitpunkt bereits stärker befahrene Hauptverkehrsstraße handelte. Er erläutert, dass die Bürgerin bereits in Kontakt mit der Norder Verkehrsbehörde stehe, welche sich um eine mögliche Erleichterung der Situation bemühe. Des Weiteren antwortet er, dass eine Sperrung des Osthafens nicht möglich sei, da dieser frei zugänglich sein muss und er außerdem N-Ports gehört, die Stadt dahingehend also nicht darüber bestimmen könne. Mit einem Entwurf für den Verkehrsentwicklungsplan sei bestenfalls im September zu rechnen, Maßnahmenplanungen werden erst darauf dann aufbauen.

Vorsitzende van Gerpen weist darauf hin, dass die Bürgerin mit ihrem Anliegen hier nicht im richtigen Ausschuss vorspricht.

Eine Bürgerin fragt, ob zukünftig geplant ist, für die Vergabe von Baugrundstücken ein Punkteverfahren einzuführen, sodass auch hiesige junge Menschen die Möglichkeit bekommen, in Norden ein Haus zu bauen.

Bürgermeister Eiben antwortet, dass in der nächsten BauSa-Sitzung im April ein Vorschlag für die Abwicklung von Baugrundstücksvergaben an die Politik herangetragen werden soll.

**zu 7 Vergabeverfahren Verkehrsanlagen "Kirchenspange"
0505/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

In der Innenstadt von Norden soll durch eine neu zu errichtende Verkehrsfläche, die s.g. „Kirchenspange“, eine neue Verbindung zwischen der nordwestlichen Einmündung der Großen Hinterlohne auf die Osterstraße und der Kleinen Mühlenstraße geschaffen werden. Diese Verbindung schafft einen Lückenschluss für einen physischen Innenstadtring. Zur Verdeutlichung des Planungsraumes wurde Anlage 1 – Übersichtsla-geplan beigefügt.

Der Abschnitt der Kleinen Mühlenstraße ab der Einmündung „Kirchenspange“ bis hin zum Kreuzungspunkt mit der Großen Mühlenstraße und Schulstraße muss entsprechend der geänderten Verkehrssituation und erwartungsgemäß erhöhter Verkehrsbelastungen ertüchtigt werden. Gleiches gilt für den Kreuzungspunkt Kleine Mühlenstraße – Große Mühlenstraße – Schulstraße.

Der südliche Teil der Kleine Mühlenstraße und der Abschnitt der Osterstraße zwischen Neuer Weg und „Kirchenspange“ werden zukünftig als Fußgängerzone ausgewiesen und bedürfen aus derzeitiger Sicht lediglich geringer Umgestaltungsmaßnahmen.

Im Zuge der Umwidmung der vorgenannten Straßenabschnitte hin zur Fußgängerzone soll auch die Osterstraße im Abschnitt bis zur Straße Im Horst von der Straßenkategorie Kreisstraße hin zur Stadtstraße umgewidmet werden. Entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen sind auch hier erforderlich um den Straßenraum der zukünftigen Funktion entsprechend anzupassen.

Die Planungsleistungen sollen im Leistungsbild Verkehrsanlagen Leistungsphasen 1 bis 5 HOAI 2021 ausgeschrieben und vergeben werden. Das voraussichtliche Auftragsvolumen der Planungsleistungen umfasst € 102.905,39. Die Mittelfestlegung in Höhe von € 105.000,00 auf der Haushaltsstelle 511-01-01 erfolgte am 09.02.2023 unter BEST23-0023 und wurde somit im Haushalt 2023 reserviert. Die Planungsleistungen sollen dabei voraussichtlich im Kalenderjahr 2023 abgeschlossen werden.

Die zu planenden Verkehrsanlagen liegen teilweise im Bereich des städtebaulichen Sanierungsgebietes Historischer Markt. Potentiell ist somit eine Förderung der Planungs- und Umsetzungskosten, welche Verkehrsanlagen innerhalb des Sanierungsgebietes betreffen, zu 2/3 durch die Förderstelle gefördert.

Der aktuelle und bereits einmal verlängerte Förderzeitraum für das Sanierungsgebiet endet jedoch Ende 2025. Es fanden im Januar 2023 erste Gespräche mit der Förderstelle statt, mit dem Ziel einer erneuten Verlängerung des Förderzeitraums. Dabei sollen (nur) Maßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung der Verkehrsanlage „Kirchenspange“ innerhalb des verlängerten Förderzeitraums noch abgewickelt werden. Nach Fertigstellung der Kirchenspange würde die Förderung, wie vom Fördergeber regulär beschieden, auslaufen.

Hinzuweisen ist darauf, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht klar ist, ob eine Verlängerung der Förderung vom Fördergeber vorgenommen wird. Wird die Förderung NICHT verlängert, folgt daraus, dass ein wesentlicher Teil der Umsetzungskosten nicht im Rahmen des Förderprogrammes geltend gemacht werden können.

Als Folgekosten können im Anschluss an die Planung Umsetzungskosten für die Folgejahre 2024 und 2025 von in Summe ca. € 2.318.000,- brutto lt. aktueller Schätzung des Kostenrahmens genannt werden.

Herr Alberts stellt das Konzept vor.

Herr Fischer-Joost fragt, ob für den Bereich der katholischen Kirche schon ein Straßenquerschnitt vorliege. Des Weiteren betont er, dass ihm eine besondere Planung bzgl. der Sicherheit für Radfahrer wichtig ist. Er fragt, ob es möglich ist, aus der Großen Mühlenstraße eine reine Fahrradstraße zu machen.

Herr Alberts gibt an, dass für den Fuß- und Radverkehr in der Osterstraße ein drei Meter breiter Streifen geplant sei, dass man aber dort auch die Möglichkeiten im Bestand abschnittsweise betrachten und einbeziehen muss.

Bürgermeister Eiben antwortet Herrn Fischer-Joost, dass es momentan um die schnelle Umsetzung gehe, da an diesem Projekt Fördergelder hängen. Die Große Mühlenstraße in eine Fahrradstraße umzuwandeln, könnte dann im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes bedacht werden.

Herr Wimberg gibt an, dass er froh und dankbar darüber sei, dass diese Angelegenheit nun endlich angepackt werde und sagt außerdem, dass der Punkt mit der Fahrradstraße im UEV-Ausschuss zu besprechen sei.

Die Beschlussvorlage wird so beschlossen.

Der Ausschuss empfiehlt:

Die Planungsleistungen für die Verkehrsanlagen „Kirchenspange“ werden vom FD 3.1 vorbereitet und schnellstmöglich ausgeschrieben.

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

zu 8 **Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung, Gebiet: "Glückauf"; Aufstellungsbeschluss 0510/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die Unternehmensgruppe van Mark mit Sitz in Westerstede hat die Immobilien des ehemaligen Real-Marktes im Bereich südlich der Osterstraße, östlich der Straße Glück Auf und westlich der Straße Im Horst erworben und beabsichtigt, das Areal durch die Entwicklung zu einem Verbraucher- und Fachmarktzentrum städtebaulich neu zu ordnen und erheblich aufzuwerten.

Geplant ist neben dem Rückbau eines großen Teils der heutigen Bestandsbebauung der anschließende Neubau eines Verbrauchermarktes sowie der Betrieb eines Sonderpostenmarktes, eines Drogeriemarktes sowie eines Marktes für Tier- und Hobbybedarf. Die zuletzt genannten Fachmarktflächen sollen dabei in verbleibende Bestandsflächen des ehemaligen Real-Marktes integriert werden.

Die bisherige Verkaufsfläche auf dem Gelände soll dabei nach jetzigem Stand der Planung von bisher 6720 qm um weitere 830 qm auf insgesamt 7550 qm anwachsen.

Eine entsprechende Mitteilung im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland an den Landkreis Aurich ist ergangen, zurzeit wird ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten für dieses Projekt erstellt.

Zusätzlich zum Neubau des Verbrauchermarktes und des Umbaus des bestehenden Marktgebietes ist in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Norden der Bau eines Parkhauses/Parkpalette geplant. Da das Projekt sich nicht nach den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes realisieren lässt, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung erfüllt aufgrund seiner Gebietslage in der Innenstadt und Grundflächengröße von weniger als 20 Tsd. qm die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und die Erstellung eines Umweltberichtes kann entfallen.

Herr van Mark und Herr Sappok von der van Mark Projekta GmbH stellen das Konzept vor.

Hierzu gibt Herr van Mark zusätzlich an, dass durch das geplante Parkhaus 237 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden können.

Herr Wimberg fragt, ob für das Parkhaus ein Bewirtschaftungskonzept vorhanden sei und ob es die Möglichkeit gebe, ebenfalls Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Lastenräder zu schaffen.

Herr van Mark antwortet, dass Stellplätze für Lasten- und Fahrräder sowie auch E-Ladesäulen für E-Bikes direkt am Verbrauchermarkt geplant seien. E-Ladesäulen für Elektroautos solle es im Parkhaus geben.

Ein Bewirtschaftungskonzept sei zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht spruchreif und müsste demnach noch erarbeitet werden.

Herr Fischer-Joost fragt, ob es möglich wäre, Stellplätze für Fahrräder herzustellen, welche überdacht werden, sodass die Überdachung mit einer Photovoltaik-Anlage versehen werden könne.

Herr van Mark gibt an, dass dies möglich wäre und es grundsätzlich so sei, dass seit dem 01.01.2023 gesetzlich vorgesehen ist, dass auf Neubauten eine Photovoltaik-Anlage angebracht werden muss. Auf dem Parkhaus, dem bestehenden Gebäudeteil und dem neuen Verbrauchermarkt sei dies auch geplant.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass neben vielen weiteren Aspekten auch die Frage der Photovoltaik in den Vorabstimmungen bereits besprochen worden seien und dass die Planung jetzt schnellstmöglich umzusetzen sei. Die Parklösung auch in die Gesamtplanung des Verkehrsentwicklungsplans zu integrieren hält er für richtig.

Herr van Mark erklärt, dass wenn alle Verfahren zeitnah durchgesetzt werden, der Bau bis Ende 2024 fertig gestellt werden solle.

Herr Wallow beteiligt sich auf eigenen Wunsch nicht an der Abstimmung, da er sich arbeitsbedingt in Fragen der Projektgestaltung in diesem Bereich der Osterstraße involviert sieht.

Die Beschlussvorlage wird so beschlossen.

Der Ausschuss empfiehlt:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung.**
- 2. Das Aufstellungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.**

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

zu 9 **Bebauungsplan Nr. 102; Gebiet: WBZ-Parkplatz-Erweiterung; Antrag der SPD-Fraktion vom 25.01.2023 0509/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Mit Antrag vom 25.01.2023 beantragt die SPD-Fraktion die Eröffnung der Bauleitplanung für die Errichtung einer Parkpalette auf dem ehemaligen Hedemann-Gelände in Ergänzung zum KVHS-Parkplatz. Neben der Schaffung von zusätzlichem Parkraum für Pkw, sollen im Erdgeschoß Boxen für Lastenfahrräder und Ladestationen für E-Bikes eingerichtet werden. Ebenso sollen Ladestationen für E-Fahrzeuge in der Parkpalette Berücksichtigung finden.

Mit den Sitzungsvorlagen 1253/2020/3.1, 1642/2021/3.3 und 1668/2021/3.1 hat der Rat der Stadt Norden die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 102 mit der Erweiterung des WBZ-Parkplatzes beschlossen. Dabei sind auch die Änderungswünsche der SPD-Fraktion zur Schaffung von Fahrradabstellanlagen, überdachte Einstellplätze für Dreiräder und Lastenräder sowie die Installation von Ladesäulen für E-Bikes, berücksichtigt worden.

Ferner wurden zusätzliche Parkplätze für Menschen mit Handicap und Parkplätze für Motorradfahrer geplant. Weiterhin wurde in den Planungen die denkmalgeschützte Mauer mit eingearbeitet sowie die temporäre Unterbringung von Schaustellern bei Märkten und Festen. Die finanziellen Haushaltsmittel zur Umsetzung der Maßnahme stehen als Ausgaberechte zur Verfügung und sollten eigentlich im Frühjahr 2023 umgesetzt werden. Aufgrund des Antrags der SPD-Fraktion sind die Planungen zur Umsetzung der Maßnahme eingestellt worden, bis abschließend über den Antrag entschieden worden ist.

Gegen die Errichtung einer Parkpalette auf dem ehemaligen Hedemann-Gelände spricht aus Sicht der Verwaltung, das aktuell zu erstellende Verkehrsentwicklungskonzept. In der bisherigen Diskussion innerhalb der Arbeitsgruppe, aber auch bei der Vorstellung der Zwischenergebnisse in den Fachausschüssen, wurde dieses bisher nicht von Seiten der SPD angesprochen. Es bleibt aber festzustellen, dass für den Haushalt 2022 die SPD-Fraktion Planungskosten für die Realisierung einer Parkpalette auf dem Hedemann-Gelände beantragt hat.

Dabei wurde in Gesprächen immer wieder darauf hingewiesen, wenn es zur Realisierung der „Kirchenspange“ kommt, dann wäre das Hedemann-Gelände der falsche Ort zur Schaffung einer Parkpalette. Durch den zwei-Richtungsverkehr im Zuge der Kirchenspange würde sich, auch unter Berücksichtigung der Erschließung des Doornkaat-Geländes, eine Parkpalette eher im Bereich „Im Horst“ / „Glückauf“ anbieten, da dort die zukünftigen Verkehre entstehen werden. Ferner würde es zu einer besseren Anbindung des Fußverkehrs an die Norder Innenstadt beitragen und eine Erschließung des gesamten Innenstadtbereichs ermöglichen.

Die Verwaltung hat aus diesem Grunde, bei den Planungen für das ehemalige „Real-Gelände“, die Idee einer Parkpalette beim Investor mit eingebracht. Dieser hat sich bereit erklärt, in den Planungen eine Parkpalette mit aufzunehmen und diese der Stadt Norden ab der ersten Etage zu verpachten. Die Planungen sind im Aufstellungsbeschluss „Glückauf“ zum Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung berücksichtigt und müssten, nach einem entsprechenden Beschluss, zwischen dem Investor und der Stadt Norden konkretisiert werden. Alternativ könnte auch die Errichtung einer Tiefgarage auf dem Doornkaat-Areal angedacht werden.

Die Verwaltung gibt außerdem zu Bedenken, dass das Vorhaben sich in unmittelbarer Nachbarschaft mehrerer denkmalgeschützter Gebäude (Synagogenweg 1-4) und baulicher Anlagen (Mauer) befindet. Im Rahmen der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Parkpalette wären die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowohl zur Erhaltung der Denkmäler als auch zur angemessenen Gestaltung ihrer Umgebung einzubeziehen. Im späteren Zulassungsverfahren wäre eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Hier wäre eine Beeinträchtigung von Sichtachsen und damit eine Verletzung des Umgebungsschutzes zu befürchten.

Die Berücksichtigung der Parkpalette in den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung hat zusätzlich den Vorteil, dass die Planungen für die Errichtung einer Parkpalette in einem aktuell zu bearbeitenden Bebauungsplan einfließt und die Verwaltung somit keinen zusätzlichen neuen Bebauungsplan bearbeiten muss. An dieser Stelle sei noch angemerkt, dass der Bebauungsplan Nr. 102 (Hedemann-Gelände) im Herbst 2021 rechtskräftig geworden ist, also sechs Monate, bevor der Antrag auf Errichtung einer Parkpalette auf dem Hedemann-Gelände gestellt wurde. Die Arbeit der Verwaltung an dem Bebauungsplan Nr. 102 wird somit komplett überwunden und muss wieder von vorne beginnen. Mit Beschluss vom 29.11.2022 hat der Bau- und Sanierungsausschuss eine Prioritätenliste zur Abarbeitung der ca. 40 Bebauungspläne beschlossen. Sofern beschlossen wird, dass auf dem ehemaligen Hedemann-Gelände eine Parkpalette entstehen soll, bittet die Verwaltung die Politik um Mitteilung, in welche Priorität die erneute Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 102 fallen soll.

Herr Rogall fragt, was genau unter dem Begriff Parkpalette verstanden wird.

Herr Alberts antwortet, dass es sich hierbei im Prinzip um ein kostengünstigeres offenes Parkhaus handelt, wobei die Definition nichts über die Geschossanzahl aussagt.

Herr Sikken gibt an, dass die Parkpalette in diesem Bereich nicht nötig sei. Er ist dafür, die Entscheidung über den Antrag zu verschieben, da der B-Plan für diesen Bereich gerade erst fertiggestellt wurde.

Herr Hinrichs stimmt dem angesprochenen Verschieben zu.

Herr Wimberg gibt an, dass Norden im Allgemeinen eine Parkpalette benötigt, sieht aber ebenfalls auch die Relevanz der Planungen für den Bereich Glückauf.

Herr Görlich sagt, dass man am Standort WBZ-Parkplatz im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes eine gesicherte Abstellanlage für Fahrräder einplanen könnte.

Bürgermeister Eiben erklärt, warum genau die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen. Wenn dies jetzt nicht beschlossen wird, dann kann die bereits beschlossene Planung aus dem B-Plan Nr. 102 für längere Zeit nicht umgesetzt werden kann. Des Weiteren gibt er an, dass wenn sich die Parkpalette rein von der Bewirtschaftung her im Gebiet Glückauf nicht rechnen würde, dann in diesem Bereich erst recht nicht. Ebenso nennt er als Gründe, dass es aus denkmalschutzrechtlicher und verwaltungstechnischer Sicht nicht empfehlenswert ist, hier eine Parkpalette zu bauen. Zudem macht es im Gebiet Glückauf aufgrund der dort zu erwartenden Steigerung des Verkehrs mehr Sinn, weitere Parkflächen zu schaffen. Bürgermeister Eiben ergänzt, dass Abstellanlagen für Fahrräder auch an anderen Stellen in der Stadt geschaffen werden könnten. Ebenso gibt er zu bedenken, dass die van Mark Projekta GmbH bis Ende 2024 die Änderungen im Gebiet Glückauf und die damit einhergehende Parkpalette umsetzen kann, die Stadt Norden würde es hingegen zeitlich nicht schaffen, am WBZ eine Parkpalette bis Ende 2024 fertigzustellen.

Herr Fischer-Joost erklärt, dass die Grünen es für den WBZ-Bereich aufgrund der zu erwartenden Versiegelung und den dort vorhandenen denkmalgeschützten Objekten nicht tragbar fänden, eine Parkpalette zu errichten. Er ergänzt, dass solche Flächen im Allgemeinen unterbunden werden sollten, damit weniger Verkehr entstehe. Die Bürger wünschten sich zudem weniger Parkplatzflächen.

Herr Wimberg schlägt vor, die Beschlussvorlage dahingehend zu ändern, dass die Beschlussfassung zum Antrag der SPD verschoben wird bis ein Bewirtschaftungskonzept für das Parkhaus an Glückauf vorliegt, dass ferner die momentane Planung aus dem B-Plan Nr. 102 umgesetzt und zugleich nach östlichen Alternativstandorten gesucht wird, wobei das Parkraumkonzept von 2012 als Grundlage dienen soll.

Herr Wimberg stellt im Anschluss an die Diskussion den Antrag zur Änderung der Beschlussempfehlung.

Die Beschlussvorlage wird, wie im Änderungsantrag von Herrn Wimberg benannt, in geänderter Form beschlossen.

Der Ausschuss empfiehlt abweichend von der ursprünglichen Beschlussvorlage:

- 1. Der Antrag der SPD-Fraktion auf Errichtung einer Parkpalette auf dem ehemaligen Hedemann Gelände wird im Bau- und Sanierungsausschuss beraten, sobald ein Bewirtschaftungskonzept für das geplante Parkhaus beim Verbrauchermarkt Glückauf vorliegt sowie weitere Alternativstandorte im Innenstadtbereich erarbeitet und untersucht sind.**
- 2. Es werden Alternativstandorte erarbeitet und untersucht.**
- 3. Die in Form des Bebauungsplans Nr. 102, 1. Änderung „WBZ-Parkplatz-Erweiterung“ bereits beschlossene Planung wird zunächst umgesetzt.**

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

zu 10 **Flächennutzungsplan der Stadt Norden, 118. Änderung: Flächen für die Windenergie; Aufstellungsbeschluss
0511/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Mit Wirksamkeit der der 95. Flächennutzungsplanänderung am 16.12.2021 ist nach mehrjährigen Vorplanungen die Nutzungseignung der Flächen im Bereich und Umfeld des damals bereits bestehenden Windparks Ostermarsch planungsrechtlich geregelt worden. Gleichzeitig ist die neue Nutzung weiterer Flächen für die Windenergie ausgeschlossen worden.

Zwischenzeitlich haben sich die Randbedingungen für die Nutzung von Flächen für die Windenergie jedoch grundsätzlich, insbesondere durch das Inkrafttreten des Gesetzes „zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022“ („Wind-an-Land-Gesetz“) geändert. Die Kommunen haben nunmehr wieder zu überprüfen, ob weitere Flächen für die Nutzung von Windenergie zur Verfügung gestellt werden können, die bisher beispielsweise durch Abstände zu Siedlungen für Windparks nicht in Betracht kamen.

Dementsprechend schlägt die Verwaltung vor, wie im Zeitraum von 2014 bis 2016 ein Standortkonzept mit dem gesamten Stadtgebiet als Betrachtungsraum erarbeiten zu lassen, aufgrund dessen Ergebnissen dann die Nutzungsplanänderung Windenergie aufgestellt wird.

Die Beschlussvorlage wird so beschlossen.

Der Ausschuss empfiehlt:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 118. Flächennutzungsplanänderung Windenergie.**
- 2. In Auftrag gegeben werden die Erarbeitung eines Standortkonzeptes Windenergie, der Flächennutzungsplanänderung Windenergie sowie Umweltplanerische Leistungen inklusive Erstellung des Umweltberichtes.**

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

zu 11 Nutzungsziele-Konzept Gebäude und Freiflächen Revitalisierung Doornkaat-Gelände 0508/2023/3.1

Sach- und Rechtslage:

Zur Umsetzung der städtebaulichen Gesamtaufgabe „Revitalisierung des Doornkaat-Geländes“ wurde im September 2022 beschlossen, dass die Verwaltung Vorbereitungen trifft für ein wettbewerbliches Verfahren zur Veräußerung von Gebäuden/Teilflächen des ehemaligen Doornkaat-Bestands (Beschluss-Nr. 0322/2022/3.1), sobald 1. die Politik- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen und 2. eine darauf basierende Nutzungsziele-Konzeption erarbeitet ist. Voraussetzung für Vergaben von ausgewählten Doornkaat-Gebäuden und -flächen an Investoren ist hierbei die öffentliche Auslobung der Zielsetzungen, Bedingungen und Auswahlkriterien seitens der Stadt Norden sowie die anschließende wettbewerbliche Überprüfung und Auswahl der Bewerber nach ihrer grundsätzlichen Eignung, der Qualität ihres Konzepts und der Wirtschaftlichkeit ihres Angebots.

Die Auswertung aller Ergebnisse der 2022 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen – Aktionstag mit Planungswerkstatt im Mai 2022 und Online-Beteiligung Oktober/November 2022 – konnte im Dezember 2022 abgeschlossen werden. In der 3. Sitzung des Arbeitskreises „Revitalisierung Doornkaat-Gelände“ am 24.01.2023 wurde den mitwirkenden Vertreter*innen der Ratsfraktionen das Nutzungsziele-Konzept im Entwurf vorgestellt und die Inhalte gemeinsam mit Vertreter*innen aller beteiligten Fachstellen der Stadt diskutiert.

Jetzt liegt die ergänzte Nutzungsziele-Konzeption in Plan- und Tabellenform zur politischen Beschlussfindung vor.

Die Bestimmung der endgültigen Nutzungen, im Wesentlichen im Zuge des Konzept-Wettbewerbs, ist Voraussetzung für alle detaillierten Einzelplanungen von Gebäudesanierungen, Freianlagen und Verkehrsanlagen, aus welchen das neue Innenstadtquartier in seiner Gesamtheit erwächst.

Zentrale Prämissen des vorliegenden Nutzungsziele-Konzepts und seiner geplanten Umsetzung sind:

- Ein großer Teil der Objekte des ehemaligen Doornkaat-Bestands, insbesondere die als Ensemble denkmalgeschützten Gebäude, sollen einerseits Nutzungen erhalten, welche zu einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung beitragen, benötigen andererseits aber große Investitionen für die Sanierung und Neunutzung, so dass die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein wichtiger Aspekt ist.

- Die Nutzungsziele können nicht als „endgültig“ angesehen werden, denn es ist auch möglich, dass der Konzept-Wettbewerb nicht in allen Fällen zufriedenstellende Lösungen ergibt. In so einem Fall wäre die Suche und Beschlussfassung für Alternativen erforderlich.
- Die Darstellung der räumlichen Untergliederungen wie Gebäudestockwerke oder Freiraumbereiche ist als „schematisch“ zu verstehen: Die ehemaligen Industriegebäude besitzen in vielen Fällen keine typische Stockwerksaufteilung, so dass beim Ausbau unterschiedliche Aufteilungsmöglichkeiten bestehen. Ebenso zeigen die Freiflächendarstellungen die vorgesehenen Gestaltungsinhalte (z. B. Spielplatz), aber nicht zwingend ihre endgültige Verortung, wie sie das Ergebnis einer späteren detaillierten Freiraumplanung sein würde.
- Es ist schon in dieser Phase des Revitalisierungsvorhabens von zahlreichen Rahmenbedingungen auszugehen, welche die Detailgestaltung des Quartiers beeinflussen, z. B. Aspekte der Entwässerung und Regenrückhaltung, des Denkmalschutzes und weiterer baurechtlicher Vorgaben sowie Erfordernisse der Integration benachbarter Nutzungen wie Polizei-Kommissariat oder Verbrauchermarkt.
- Nicht zuletzt stellt die Verfügbarkeit von Städtebaufördermitteln für das Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ für die Stadt Norden eine essenzielle Rahmenbedingung für die Finanzierung der „eigenen“ Entwicklungsmaßnahmen dar. Nur bei einer Laufzeit über das Jahr 2025 hinaus und einer ausreichenden Förder- und Eigenmittelversorgung kann das Nutzungsziele-Konzept vollständig realisiert werden.

Herr Böhmer stellt das Nutzungsziele-Konzept vor.

Herr Rogall merkt an, dass die Wasserflächen aufgrund der zu erwartenden Kindern, welche sich dort aufhalten könnten, abgesichert werden müssten.

Herr Böhmer erklärt, dass man diesen Aspekt mit betrachtet und dass der geplante Spielplatz daher schon jetzt nicht im Bereich des früheren Wendeplatzes am Norder Tief dargestellt sei, sondern weiter entfernt vom Gewässer. Zudem hält er es bei der konkreten Freiflächenplanung – unabhängig von der gegebenen Aufsichtspflicht der Eltern – auch für wichtig, dass durch geeignete Einfriedungen auch Kindern deutlich signalisiert werden muss, wo der Spielplatz endet.

Herr Fischer-Joost fragt, warum zwei optionale Tiefgaragen auf dem Plan verzeichnet sind. Des Weiteren fragt er, ob es möglich wäre, auf dem Areal für das Polizeikommissariat anstelle des Multifunktionsplatzes Wohnbebauung zu schaffen. Oder auch – wenn sich abzeichnet, dass der angedachte Multifunktionsplatz nicht angenommen wird – Wohnbebauung in diesem Bereich als Nutzung an zweiter Stelle. Außerdem weist er darauf hin, dass eine Gruppe von Kunstschaffenden das Gebäude Nr. 16 gerne aufarbeiten und anschließend künstlerisch nutzen möchte. Er ist dafür, dass mit der Gruppe frühzeitig ein Vertrag geschlossen wird, um die Entwicklung in diesem Bereich voranzubringen und um weiteren Vandalismus zu verhindern. Bürgermeister Eiben gibt an, dass der Multifunktionsplatz, so wie er geplant sei, voraussichtlich gerne von der Bevölkerung angenommen würde und dass die Tiefgaragen als optional eingezeichnet seien, um sich die Möglichkeit einer Stellplatzschaffung bei Bedarf offen zu halten.

Bzgl. des Gebäudes Nr. 16 erklärt er, dass die Stadt Norden das Gebäude aus Haftungsgründen generell nicht behalten und vermieten oder verpachten möchte, sondern das Gebäude Teil des Konzept-Wettbewerbs werden soll. Im Vertrag mit demjenigen, der den Zuschlag bekäme, würde die Stadt sich bei einem Verkauf zudem durch die Eintragung eines Vorkaufsrechtes dahingehend absichern, dass dort nicht Verfall oder Leerstand anstelle einer tatsächlichen Entwicklung träte. Die Künstler können sich in diesem Rahmen gerne auf das Gebäude Nr. 16 bewerben, so wie ggfs. andere Bewerber.

Herr Hinrichs vermisst in der Plandarstellung im Bereich des Norder Tiefs und nördlich des Polizeikommissariats einen zehn Meter breiten Streifen.

Herr Böhmer entgegnet, dass es sich bei dem Plan nur um eine schematische Darstellung mit Verortung der primären Nutzungsziele handelt. Dabei ist der Stadtentwicklung bewusst, dass es am Gewässer Planungsauflagen zu berücksichtigen gibt. Er weist zugleich darauf hin, dass der kurze Abschnitt am Norder Tief hier auch unter dem besonderen öffentlichen Interesse der Öffentlichkeit an einer Öffnung zum Gewässer zu

betrachten sei. Er ist zuversichtlich, dass hier Lösungen gefunden werden können, die Gewässerpflege und öffentliche Freianlagennutzung integrieren.

Herr Sikken erklärt, dass Herr Hinrichs den zehn Meter breiten Streifen meint, welcher bereits hinter dem Kommissariat beginnt und bereits durch Beschluss festgehalten wurde.

Herr Hinrichs stimmt dem zu und bittet darum, den Streifen in den Plan einzufügen.

Herr Wimberg äußert, dass er den Plan für kreativ und gut ausgearbeitet hält. Er hält es aber für bedenklich, dass über die Hälfte der Flächen von der Stadt geplant und finanziert werden müsste. Ihm wäre es lieber, wenn dies auf Investoren übertragen werden könne. Allerdings gibt er auch an, dass er von der Idee, das Norder Tief mit in die Planung einzubeziehen, begeistert ist. Herr Wimberg hebt auch hervor, dass er es schade findet, dass keinerlei Disko oder Kneipe für die Jugend geplant sei.

Herr Eiben antwortet, dass die Planung eine Eventbar am Veranstaltungsplatz vorsieht.

Vorsitzende van Gerpen fragt, warum das Gebäude Nr. 8 (Silogebäude) durch die gelben Punkte als geplanter Abriss dargestellt sei.

Herr Böhmer antwortet ihr, dass die hier dargestellten gelben Punkte nicht den Abriss des Gebäudes bedeuten sollen, sondern die Option aufzeigen sollen, für die relativ dunklen Innenräume der Gebäude des Ensembles an dieser Stelle Durchbrüche für eine bessere Belichtung nahelegen sollen.

Vorsitzende van Gerpen gibt an, dass sie grundsätzlich in diesem Bereich keinen Autoverkehr wünscht und die optionalen Tiefgaragen daher nicht notwendig seien, da diese auch eine finanzielle Belastung darstellen würden.

Herr Görlich lobt Herrn Böhmer für den ausgearbeiteten Plan und hält fest, dass auch der Arbeitskreis konstruktiv gearbeitet hat. Des Weiteren sagt er, dass es Zeit werde, jetzt zu handeln, daher fragt er, ob die Rücknahme des Abrisses von Gebäude Nr. 16 nun in den Beschluss aufgenommen werden könne.

Herr Böhmer ergänzt, dass der Abriss des Gebäudes Nr. 16 tatsächlich in einer Sitzung im letzten Sommer bereits beschlossen wurde.

Vorsitzende van Gerpen hält fest, dass die Beschlussvorlage dahingehend ergänzt wird, dass der Beschluss bzgl. des Abrisses von Gebäude Nr. 16 aufgehoben wird.

Der Ausschuss empfiehlt:

- 1. Die Nutzungsziele für die ehemaligen Doornkaat-Gebäude und -freiflächen werden gemäß des Nutzungsziele-Konzepts als Zielsetzungen für die Entwicklung des Doornkaat-Geländes zu Grunde gelegt.**

Ihre Umsetzung wird von den planenden Fachdiensten der Stadt Norden aktiv verfolgt. Der Fachdienst Stadtentwicklung bereitet, basierend auf den vereinbarten Nutzungszielen, die Auslobung von Konzept-Vergaben für die entsprechend gekennzeichneten Gebäude vor. Der Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft legt diese Nutzungsziele für die Bewirtschaftung und Sanierung jener Gebäude zu Grunde, welche gemäß Konzeption im Eigentum der Stadt Norden verbleiben sollen.

Sollte im Laufe der Planungen erkennbar werden, dass die geplanten Nutzungsziele – z. B. aufgrund mangelnder Investoren-Bewerbungen – nicht erreicht werden können, werden den politischen Gremien der Stadt Norden neue Entscheidungsempfehlungen über alternative Zielsetzungen zur Abstimmung vorgelegt.

- 2. Die nach Beschlussvorlage 0269/2022/3.1 bereits beschlossene Vorbereitung für den Rückbau des ehemaligen Doornkaat-Gebäudes 15/16 „Werkstätten“ wird zurückgenommen, damit das Nutzungsziel „Künstler/Kunsthändler“ dort umgesetzt werden kann. Maßnahmen für andere in der BV 0269/2022/3.1 benannte Rückbauobjekte sind von der Rücknahme nicht berührt.**

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

zu 12 Dringlichkeitsanträge

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

zu 13 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Anfragen, Wünsche und Anregungen liegen nicht vor.

zu 14 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Ratsherr Glumm fragt, wann und warum der Anbau und die Treppe am Norder Tief gebaut wurden. Ein anwesender Mitarbeiter des Entwässerungsverbands antwortet, dass es sich dabei wohl um den genehmigten Bootsanleger handeln würde.

Eine Bürgerin fragt, ob die Polizei eine zeitliche Auflage hat, in der festgesetzt wurde, wie lange sie Zeit hat ihr Gebäude auf dem Doornkaat-Gelände zu errichten.

Des Weiteren sagt sie, dass sie Eigentum im Bereich Glückauf besitze und dass sie von der Verwaltung die Hausnummer 2a zugewiesen bekommen habe, der Zimmermann-Markt habe die Hausnummer 1 bis 3 zugewiesen bekommen. Sie fragt, wie dies möglich sei.

Vorsitzende van Gerpen gibt an, dass sich die Verwaltung intern um diese Angelegenheit kümmern werde.

Bürgermeister Eiben geht auf die Frage bzgl. des Zeitplans der Polizei ein und sagt, dass noch nicht feststeht, dass die Polizei am Doornkaat-Gelände bauen wird. Das Land Niedersachsen erhalte hoffentlich zeitnah den Förderbescheid, damit es mit der Planung beginnen könne. Herr Eiben gibt an, dass dahingehend bislang keine Planung bestehe, da die Entscheidung in Hannover zu treffen sei. Das Vorhaben stehe beim Innenministerium nach wie vor auf Platz 1, fraglich sei jedoch welchen Stellenwert es beim Finanzministerium habe.

Ein Bürger fragt, ob eine Absprache für das architektonische Gesamtbild der geplanten Polizeistation vorliege. Bürgermeister Eiben antwortet, dass dies nicht der Fall sei, da eben noch nicht feststehe, ob überhaupt gebaut wird.

Eine Bürgerin fragt, ob die Möglichkeit bestünde, sozialen Wohnungsbau an der Stelle der geplanten Polizei zu errichten, wenn diese nicht vorhaben sollte, zu bauen.

Bürgermeister Eiben antwortet, dass das Grundstück bereits Eigentum des Landes Niedersachsen sei und die Stadt Norden daher keine entsprechenden Möglichkeiten habe.

zu 15 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:35 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Die Protokollführung

gez.

gez.

gez.

-van Gerpen-

-Eiben-

-Fekken-