STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (11/BauSa/2023)
am 18.04.2023
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. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 29.11.2022
   0561/2023/3.1
5. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 07.03.2023
   0563/2023/3.1
6. Bekanntgabe von Eilentscheidungen

7. Bekanntgaben

8. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

9. Norder Baulandmanagement; Antrag der Fa. Claashen Verwaltung zur erneuten Anhebung des maximalen Kaufpreises für Wohnbauland
   0512/2023/3.1/1

9.1. Norder Baulandmanagement; Antrag der Fa. Claashen Verwaltung zur erneuten Anhebung des maximalen Kaufpreises
   0512/2023/3.1/2

10. Norden Ortsteil Westermarsch I; Antrag zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung
    0569/2023/3.1
11. Erwerb von Grundflächen in Ostermarsch, Lüttje Hörn, für die Erweiterung des Ortsteiles Ostermarsch; Antrag der SPD-Fraktion vom 23.11.2023
    0577/2023/3.1
12. Beseitigung von Schottergärten; Antrag des Ratsherrn Filaferro vom 09.02.2023
    0578/2023/3.1
13. Beitritts der Stadt Norden zur Initiative „Lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeiten“
    0572/2023/3.1
14. Bauliche Entwicklung Stadtbibliothek Norden
    0557/2023/ZGW

15. Sachstandsbericht Paddel-und-Pedal-Station Neuwesteel
0580/2023/3.1
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)

Vorsitzende van Gerpen eröffnet die Sitzung um 17:01 Uhr.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses werden durch die Vorsitzende van Gerpen festgestellt.
Herr Wimberg wird heute durch Herrn Hülsebus und Herr Hinrichs durch Frau Dr. Weinbach vertreten.
Herr Fischer-Joost wird die Sitzung um ca. 17:45 Uhr verlassen und ab dann von Frau Albers vertreten.

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

Dringlichkeitsanträge zur Aufnahme in die Tagesordnung liegen nicht vor.

Die Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

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

zu 4 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 29.11.2022
0561/2023/3.1

Sach- und Rechtslage:

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

Der Ausschuss genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 29.11.2022.

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

zu 5 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 07.03.2023
0563/2023/3.1

Sach- und Rechtslage:

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

Der Ausschuss genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 07.03.2023.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**10**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**1**

zu 6 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

zu 7 Bekanntgaben

Bekanntgaben liegen nicht vor.

zu 8 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Ein Herr fragt, ob der Ausschuss dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu Tagesordnungspunkt 12 folgen wird.
Vorsitzende van Gerpen antwortet, dass hierüber ohne vorherige Diskussion des Inhalts jetzt noch keine Angabe gemacht werden kann.

zu 9 Norder Baulandmanagement; Antrag der Fa. Claashen Verwaltung zur erneuten Anhebung des maximalen Kaufpreises für Wohnbauland
0512/2023/3.1/1

Sach- und Rechtslage:

Die Fa. Claashen Verwaltung hat mit Schreiben vom 08.02.2023 beantragt, den Höchstpreis für gedeckelte Grundstücke erneut auf nunmehr 123,50 €/qm für das in Planung befindliche Baugebiet „Südlich Wigboldstraße“ anzuheben.
Bisher hatte die Preisdeckelung bei 80,00 €/qm gelegen und wurde für das Baugebiet auf 95,00 €/qm angehoben.
Insbesondere hat die Claashen Verwaltung den Antrag damit begründet, dass ihr aktuell vorliegende Angebote zur Herstellung der Erschließungsanlagen kurzfristig um 30 % gestiegen seien.

Die Verwaltung hat sich in einem vertraulichen Gespräch mit der Fa. Claashen Verwaltung die Beweggründe für den Antrag erläutern lassen. Dabei hat die Fa. Claashen Verwaltung ihre wirtschaftlichen Kalkulationen vorgelegt und erläutert; entsprechende Unterlagen sind der Verwaltung zum vertraulichen Umgang überlassen worden.
Die Verwaltung ist nach Kenntnisnahme und Sichtung der Unterlagen sowie nach dem Gespräch mit der Vertretung der Fa. Claashen Verwaltung zu der Ansicht gelangt, dass die Erhöhung der Preisdeckelung aufgrund der der Preisentwicklung für die Erschließung und Vermarktung von Wohngebieten erforderlich und auch in der beantragten Höhe angemessen ist.

Zudem besteht die Auffassung, dass trotz des erheblichen Preisanstiegs der gedeckelten Grundstücke weiterhin eine deutliche Differenz zu den Preisen des freien Grundstücksmarktes besteht und somit der Zugang zum Wohneigentum für breitere Bevölkerungsgruppen erleichtert wird.

Insofern schlägt die Verwaltung vor, die Praxis der Preisdeckelung gem. dem Norder Baulandmanagement beizubehalten und den Höchstpreis für gedeckelte Grundstücke wie beantragt auf 123,50 €/qm zu erhöhen.

Vorsitzende van Gerpen gibt an, dass diese Vorlage überholt ist und Tagesordnungspunkt 9.1 daher behandelt werden muss.

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

zu 9.1 Norder Baulandmanagement; Antrag der Fa. Claashen Verwaltung zur erneuten Anhebung des maximalen Kaufpreises
0512/2023/3.1/2

Sach- und Rechtslage:

Die Fa. Claashen Verwaltung hat mit Schreiben vom 08.02.2023 beantragt, den Höchstpreis für gedeckelte Grundstücke erneut auf nunmehr 123,50 €/qm für das in Planung befindliche Baugebiet „Südlich Wigboldstraße“ anzuheben.
Bisher hatte die Preisdeckelung bei 80,00 €/qm gelegen und wurde für das Baugebiet auf 95,00 €/qm angehoben.
Insbesondere hat die Claashen Verwaltung den Antrag damit begründet, dass ihr aktuell vorliegende Angebote zur Herstellung der Erschließungsanlagen kurzfristig um 30 % gestiegen seien.

Die Verwaltung hat sich in einem vertraulichen Gespräch mit der Fa. Claashen Verwaltung die Beweggründe für den Antrag erläutern lassen. Dabei hat die Fa. Claashen Verwaltung ihre wirtschaftlichen Kalkulationen vorgelegt und erläutert; entsprechende Unterlagen sind der Verwaltung zum vertraulichen Umgang überlassen worden.
Die Verwaltung ist nach Kenntnisnahme und Sichtung der Unterlagen sowie nach dem Gespräch mit der Vertretung der Fa. Claashen Verwaltung zu der Ansicht gelangt, dass die Erhöhung der Preisdeckelung aufgrund der der Preisentwicklung für die Erschließung und Vermarktung von Wohngebieten erforderlich und auch in der beantragten Höhe angemessen ist.

Zudem besteht die Auffassung, dass trotz des erheblichen Preisanstiegs der gedeckelten Grundstücke weiterhin eine deutliche Differenz zu den Preisen des freien Grundstücksmarktes besteht und somit der Zugang zum Wohneigentum für breitere Bevölkerungsgruppen erleichtert wird.

Insofern hat die Verwaltung vorgeschlagen, die Praxis der Preisdeckelung gem. dem Norder Baulandmanagement beizubehalten und den Höchstpreis für gedeckelte Grundstücke wie beantragt auf 123,50 €/qm zu erhöhen.

Nunmehr hat die Fa. Claashen Immobilien darauf hingewiesen, dass gem. Ihrer Preiskalkulation es erforderlich
würde, einen erheblichen Anteil der frei zu veräußernden Grundstücke zu einem Kaufpreis von über 200 €/qm, die meisten davon für 209€/qm anbieten zu müssen, um zu einem rentablen Verkauf kommen zu können. Dies würde annähernd dem doppelten Kaufpreis der preislich gedeckelten Grundstücke entsprechen.

Daher wird alternativ vorgeschlagen, den Preis der gedeckelten Grundstücke nochmalig anzuheben auf 139,00 €/qm. Für diesen Fall würden dann die Grundstücke gestaffelt, je nach Qualität, zu Preisen von 139,00/qm, 183,00 €/qm, 195,00 €/qm und 249,00 €/qm werden.

Herr Sikken äußert, dass der alternative Vorschlag der Fa. Claashen zu spät an die Ausschussmitglieder herangetragen wurde. Er sagt, dass innerhalb seiner Fraktion gestern eine Erhöhung auf 123,50 €/qm beschlossen wurde.

Herr Ulferts hält eine Zustimmung zur ursprünglich vorgeschlagenen Erhöhung auf 123,50 €/qm ebenfalls für möglich, für die kurzfristig zur Grunde gelegte Zahl von 139,50 €/qm eher nicht.

Bürgermeister Eiben erläutert, dass die gedeckelten Preise etwas höher angesetzt werden sollten, damit die ungedeckelten nicht zu stark erhöht werden müssten. Die Verwaltung hält auch den von der Fa. Claashen zuletzt noch eingebrachten höheren Wert für plausible. Punkt 3 der Beschlussempfehlung kann aber gestrichen werden, wenn man lieber bei jedem Baugebiet individuell entscheiden möchte.

Herr Heckrodt findet auch die höhere Ziffer plausibel, lehnt aber eine allgemeine Regelung nach Punkt 3 ab.

Herr Wallow fragt, wie es sein kann, dass vorher 123,50 €/qm und nun 139,00 €/qm angesetzt werden. Er

wundert sich über die Korrektur des Wertes 1 Tag vor der Ausschusssitzung.

Herr Heuer findet die Kalkulation zur Erhöhung nicht plausibel. Er verweist darauf, dass sich diese Preise an den Herstellungskosten des letzten Jahres orientieren und diese sich aber in diesem Jahr wieder relativieren könnten. Er sagt, dass es wichtig ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und fragt, ob es möglich sei, das Baugebiet in Drittel aufzuteilen, also ein bezahlbares Drittel, ein gedeckeltes Drittel und ein Drittel für die breite Masse des Immobilienmarktes.

Die unter den Zuhörer*innen anwesende Frau Claashen-Schneider erklärt auf Gestattung der Ausschussmitglieder, dass man hier pro Quadratmeter Kosten in Höhe von ca. 172,00 € habe. Sie gibt an, dass der Kaufpreis in Höhe von 123,50 €/qm aufgrund eines Fehlers in ihrer Excel-Tabelle entstanden und daher hinfällig sei. Der Kaufpreis von 139,00 €/qm sei der aktuelle.

Vorsitzende van Gerpen weist besonders darauf hin, dass es hier nicht um Subventionierung der Baulandpreise durch die Kommune geht, sondern die Regelungen im Rahmen des Norder Baulandmanagements, welches eine Deckelung vorsieht. Sie resümiert, dass der Punkt 1 des Beschlussvorschlags demnach überholt wäre und über Punkt 2 abzustimmen ist.

Herr Rogall erkundigt sich, ob nun auch über den Punkt 3, also die generelle Regelung für alle zukünftigen Wohnbaulandvorhaben, abgestimmt wird. Die Ausschussmitglieder signalisieren dazu Ablehnung.

Frau van Gerpen lässt daher nur über den Punkt 2 des Beschlussvorschlags abstimmen.

Geänderte Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Norden stimmt dem alternativen Vorschlag der Fa. Claashen Verwaltung vom 17.04.2023 zu und beschließt, aufgrund der gegebenen Preisentwicklungen für die Herstellung von Straßen und Erschließungsanlagen für neue Wohngebiete die Höhe für gedeckelte Wohnbaulandpreise auf einen Preis von 139,00 €/qm zu erhöhen.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**10**
	Nein-Stimmen:	**1**
	Enthaltungen:	**0**

zu 10 Norden Ortsteil Westermarsch I; Antrag zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung 0569/2023/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Ortsvorsteher des Ortsteiles Westermarsch I Herr Gerd Zitting hat mit Email vom 23.03.2023 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich beiderseits der Straße „Im Loog“ gestellt, um das Bauen in diesem Bereich zu regeln.

Der fragliche räumliche Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich hier um einen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).
Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB kann eine Gemeinde für bereits bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 des § 35

BauGB (Einzelfallzulassungen im Außenbereich) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Falle der Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist jedoch zu befürchten, dass sich hier eine Splittersiedlung herausbilden könnte, da die Straße Im Loog noch ganz überwiegend im Randbereich unbebaut ist. Zurzeit bestehen am westlichen Rand der Straße ca. 10 und am östlichen Rand 2 Wohngebäude.
Weitere ca. 20 Wohnbaugrundstücke könnten entstehen, es ist jedoch nicht zu erwarten, dass hier kurzfristig komplett von der Möglichkeit Wohngebäude zu errichten, Gebrauch gemacht wird. Der Verwaltung ist lediglich in einem Fall bekannt, dass ein teilweise abgebrochenes Wohnhaus wieder neu aufgebaut werden soll.

Daher kann eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in diesem wenig besiedelten Ortsteilbereich, der infrastrukturell unterversorgt und zudem noch überwiegend in der Flächennutzung landwirtschaftlich geprägt ist, nicht gewährleistet werden. Insofern ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung an der benannten Stelle nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
Die Verwaltung empfiehlt daher, den Antrag von Ortsvorsteher Herrn Zitting zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich der Straße Im Loog abzulehnen.

Herr Zitting erläutert als Ortsvorsteher von Westermarsch I sein Anliegen. Er weist darauf hin, dass das Stadtentwicklungskonzept zwar auch in seinem Ortsteil Flächen aufzeigt, die Wohnbauland sein könnten, dass diese aber schwer zu erwerben sind, weil es sich um ertragsreiches Ackerland handelt. Er würde eine generelle Diskussion darüber begrüßen, wie sich die dörflichen Ortsteile nachhaltig beleben lassen. Zudem sieht er ungleiche Möglichkeiten in den verschiedenen Ortsteilen – in einigen hätten nach den Siedlern auch die 2. und 3. Generation Wohnraum gefunden, in anderen hingegen nicht.

Herr Görlich weist darauf hin, dass die staatliche Wohnbauzielsetzung von 5 Wohnungen je 1.000 Einwohnern jährlich aktuell vielerorts verfehlt wird. Er hält eine Verständigung auf einen überall anzuwendenden Faustwert, z. B. 1 Grundstück pro Jahr für jeden Ortsteil, für einen Weg. In anderen Kommunen in Ostfriesland wird mit solchen Werten gearbeitet – auch ohne dass viele umfangreiche Gutachten erstellt werden.

Herr Fischer-Joost erkundigt sich, was das Stadtentwicklungskonzept hierzu aussagt.

Herr Görlich antwortet, dass dazu keine Aussagen geliefert werden. Die Neubauzahlen lägen aber auch in Norden wesentlich unter den Zielsetzungen des Bundes.

Herr Ulferts plädiert für eine Siedlungsentwicklung in den dörflichen Ortsteilen.

Herr Sikken schlägt vor, dem Verwaltungsvorschlag zuzustimmen, allerdings mit der Auflage, dass geprüft wird, ob die Möglichkeit der Schaffung von Baugebieten für junge Familien in Westermarsch I besteht.

Herr Fischer-Joost verlässt die Sitzung.

Herr Rogall merkt an, dass der Außenbereich nicht bebaut werden sollte, sondern dass stattdessen die älteren Häuser renoviert werden sollten, um Leerstand zu vermeiden. Er nennt Norddeich als Negativbeispiel für eine zu starke Baulanderschließung im Außenbereich.

Frau Albers weist darauf hin, dass man insgesamt mit einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert sei. Anstatt immer neue Grundstücke zu erschließen solle man besser in haltbarere und nachhaltige Bausubstanz investieren und auch Leerstandsgefahr mit in Betracht ziehen.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass das Bauen im Außenbereich aufgrund des Baurechts sehr schwer umzusetzen sei, dass Interesse daran aber dennoch vorhanden ist. Er erkundigt sich bei Herrn Zitting, ob es sich bei den im Antrag genannten Flächen um jene mit der höchsten Priorität bzw. Eignung handelt.

Herr Zitting erläutert, dass das STEK 3 Bereiche vorsieht, wovon eine Fläche zwischen KiTa und Altendeichsweg besonders prädestiniert erscheint.

Herr Heuer weist darauf hin, dass dieser Bereich unrealistisch ist, weil es sich – vergleichbar mit dem jüngst diskutierten Beispiel im Gebiet Südlich Wigboldstraße – dort sehr wahrscheinlich um einen alten Deich handelt, den die Ostfriesische Landschaft auch hier gewiss als Bodendenkmal einstufen wird.

Frau Buisker von der Verwaltung bestätigt Herrn Heuers Einschätzung. Das GIS-System der Stadt Norden zeigt, dass es sich um einen Altdeich handelt. Die Daten werden vom Landschaftsverband geliefert.

Herr Görlich stellt einen Antrag, der besagt, dass die Verwaltung zusammen mit den Ortsvorstehern prüfen soll, ob und wo eine bauliche Entwicklung innerhalb der dörflichen Ortsteile möglich ist. Die Ergebnisse sollen dann im zweiten Halbjahr dieses Jahrs vorgestellt werden.

Frau van Gerpen ergänzt, dass dabei dann auch die Situation in Westermarsch I überprüft werden soll, was den Abschnitt „Im Loog“ einschließt. Sie lässt über den Antrag von Herrn Görlich abstimmen.

Geänderte Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung prüft in Zusammenarbeit mit den Ortsvorstehern, ob und wo eine bauliche Entwicklung innerhalb der dörflichen Ortsteile im Außenbereich möglich ist. Die Ergebnisse werden im zweiten Halbjahr 2023 vorgestellt.

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

zu 11 Erwerb von Grundflächen in Ostermarsch, Lüttje Hörn, für die Erweiterung des Ortsteiles Ostermarsch; Antrag der SPD-Fraktion vom 23.11.2023
0577/2023/3.1

Sach- und Rechtslage:

Die SPD-Fraktion hat mit Schreiben vom 23.11.2022 an Bürgermeister Florian Eiben beantragt,

„die Flächen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles Ostermarsch zu erwerben und in eigener Regie zu entwickeln.“

Es wird im Antrag auf den Entwurf eines privaten Projektträgers für die Flurstücke 7/53, 7/54, 7/55, 7/56 und 7/60 des Flurs 5, Gemarkung Ostermarsch, verwiesen, welcher als Beispiel für bereits vorhandene Entwicklungsideen für diesen Siedlungsbereich angeführt wird.

Im benannten Bereich ist ein Bebauungsplan vorhanden, welcher „Allgemeines Wohngebiet“ grundsätzlich erlaubt. Die Erschließung wäre über die Straße „Lüttje Hörn“ möglich, an welcher die bereits länger bestehende Einfamilienhausbebauung erschlossen wird. Eine weitere Zufahrt von der Landstraße 5 zu schaffen wurde von der Straßenverkehrsbehörde – angesichts der geringen Siedlungsgröße gut nachvollziehbar – abgelehnt.

Die Stadt Norden ist generell bestrebt, im Stadtgebiet eine nachhaltige Entwicklungsplanung für den Wohnsektor zu betreiben und insbesondere die Vorhaltung bezahlbaren Wohnraums für die lokale Bevölkerung zu verfolgen. Dabei wird aktuell auch über neuere Modelle einer Wohnbauentwicklung nachgedacht, bei welcher die Kommune selbst initiativ wird – anstatt nur „klassisch“ die Wohnbauentwicklung durch private Investoren im Rahmen der Bauleitplanung zu steuern. Hierfür sind aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung primär Flächenreserven im Kontext der zusammenhängend bebauten Stadtbereiche zu erschließen. In Norden stehen hier geeignete größere Flächenreserven zur Verfügung und es sollte der Fokus hierauf gerichtet werden.

Die Ausweitung von Splittersiedlungen und von gewachsenen dörflichen Siedlungen durch neue, urban geprägte bzw. sehr stark verdichtete Wohnsiedlungen soll hingegen vermieden werden. Derartige Entwicklungen stehen im Kontrast zu den Zielsetzungen der Raumordnung in Deutschland, wonach u. a. die fortschreitende Zersiedlung der offenen Landschaft zu minimieren ist. Gegen eine aktive Vergrößerung kleiner dörflicher Siedlungsteile spricht auch eine in der Folge zu erwartende Verdichtung dezentraler Versorgungsstrukturen (in diesen Siedlungssplittern), wie z. B. Kindertagesstätten. Solche Strukturen mit untypischen Einzugsgebieten bzw. Abdeckungsreichweiten erschweren die Aufgaben der Daseinsvorsorge und belasten die Kommune auch finanziell. Die Überformung des dörflichen Ortsbildes durch eigentlich innerstädtische Bauformen steht zudem nicht im Einklang mit der bestehenden vielfältigen Stadtgestalt, die in Norden neben den städtischen auch typisch ländliche Baubereiche anerkennt und schützt.

Daher wird empfohlen, dass die Stadt Norden in Ostermarsch die im Antrag benannte Siedlungserweiterung nicht aktiv vorantreibt und auch im Zuge der Bauleitplanung sensibel hiermit umgeht.

Frau van Gerpen erläutert den Antrag und äußert, dass die dörflichen Ortsteile vom Aussterben bedroht seien, wenn dort keine Entwicklung stattfinden könne. Sie gibt an, dass es bereits Personen gibt, die an dem Bau eines Hauses in dieser Gegend interessiert sind.

Herr Sikken erklärt, dass er es nicht für sinnvoll hält, wenn die Stadt die Flächen erwirbt, da diese bereits als allgemeines Wohngebiet eingestuft worden sind.

Frau Westrup erklärt, dass mit dem Vorhaben ein gewisses Konfliktpotenzial verbunden ist, da sich bereits einige Bewohner des Gebiets dagegen ausgesprochen haben. Sie halten die zusätzliche Verkehrsbelastung für zu hoch. Die Information über die Verkehrsbelastung ruft bei einigen Ausschussmitgliedern heiteres Erstaunen hervor.

Unabhängig von etwaigen Konflikten hält Frau Westrup es für sinnvoller, dass die Stadt für Wohnbauentwicklung stadtnahe Flächen mit größerem Potenzial erwirbt. Sie weist darauf hin, dass zwar dort ein Bebauungsplan besteht und im Flächennutzungsplan die Allgemeine Wohnnutzung ausgewiesen ist, dass aber im Bebauungsplan die gegenständlichen Flächen als „landwirtschaftliche Nutzung“ definiert bzw. von der Wohnbebauung abgegrenzt sind.

Herr Görlich plädiert dafür, dass die Stadt die Flächen in Ostermarsch erwirbt, damit bei der städtischen Wohnbaulandentwicklung ein Anfang gemacht wird. Er verweist auf ein „Jubiläum“, wonach seit rund 25 Jahren keine durch die Stadt Norden selbst getragene Wohnbaulandentwicklung stattgefunden hat. Die 4 Flurstücke in Ostermarsch könnten hier ein gutes Übungsobjekt sein.

Bürgermeister Eiben erwidert, dass es sich um acht bis zehn geplante Wohngrundstücke handelt und dass hierfür der Bebauungsplan geändert werden muss, was innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre nicht realistisch sei, da es genug andere Projekte für die Stadtentwicklung gibt, die laut Priorisierungsliste vorher abgearbeitet werden müssten.

Herr Görlich erklärt, dass er möchte, dass mehr kommunale Baugebiete geschaffen werden, damit die Stadt die Kriterien für Wohnungsbau bestimmen kann.

Herr Placke weist darauf hin, dass Ostermarsch in einem laufenden Dorfentwicklungsprojekt ist. Zu Beginn des Prozesses habe man den Ostermarschern gesagt, sie sollten schon mal für Bereiche zur Weiterentwicklung sorgen. Er sieht die Abwanderung von jungen Menschen aus diesen Ortsteilen – weil diese keine Wohnmöglichkeit erhalten – als Vorschub zum Aussterben der Orte im Außenbereich.

Herr Wallow moniert, dass in der Sach- und Rechtslagenerläuterung der Beschlussvorlage keine Investitionssumme genannt wird.

Bürgermeister Eiben antwortet, dass mit dem Eigentümer bzw. Verkäufer noch keine Gespräche geführt wurden und der Kaufpreis daher nicht bekannt sei. Er könnte sich einen Erwerb im Sinne einer grundsätzlichen Bodenbevorratung – aber noch ohne eigene Entwicklungsabsicht – vorstellen. Dann hätte man auch später noch mehr Handlungsoptionen.

Herr Hülsebus hält die von Verwaltungsseite vorgebrachten Begründungen gegen einen Erwerb für chaotisch und unplausibel – mit Ausnahme des Arguments der fehlenden Kapazitäten zur eigenständigen Projektträgerschaft. Er spricht sich für den Kauf und die damit einhergehende Schaffung von Wohnraum aus.

Frau van Gerpen stellt den Antrag, die Grundstücke im Rahmen einer allgemeinen Bodenbevorratung zu erwerben, nachdem der Kaufpreis geklärt wurde.

Geänderte Beschlussempfehlung:

Die Stadt Norden tritt an die Grundstückseigentümer*innen der im Antrag benannten Flächen im OT Ostermarsch heran, mit dem Ziel diese im Rahmen der allgemeinen Bodenbevorratung zu erwerben. Voraussetzung für einen Erwerb ist vorherige Klärung und Vertretbarkeit eines Kaufpreises, was von der Verwaltung im Rahmen der Abstimmung mit den Eigentümer*innen ermittelt wird.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**8**
	Nein-Stimmen:	**3**
	Enthaltungen:	**0**

zu 12 Beseitigung von Schottergärten; Antrag des Ratsherrn Filaferro vom 09.02.2023 0578/2023/3.1

Sach- und Rechtslage:

Ratsherr Andreas Filaferro (SPD) hat mit Schreiben vom 9.2.2023 an Bürgermeister Florian Eiben Folgendes beantragt:
„hiermit wird der unverzügliche Rückbau und die Beseitigung von Schottergärten im Einzugsbereich der Stadt Norden gem. Urteil OVG Lüneburg/Niedersachsen v. 17.01.2023, gegebenenfalls im Rahmen der (k)ostenpflichtigen Ersatzvornahme, beantragt."

Im Geschäftsbereich 3 Planen/Bauen/Umwelt ist man sich der Sachlage und auch der juristischen Situation bewusst und teilt die Einschätzung des Ratsherrn Filaferro, dass dem hohen Anteil solcher ökologisch nachteiliger Gartengestaltungen aktiv begegnet werden muss. Zugleich wurde bei den im letzten Jahr mehrfach erfolgten Beratungen durch die zuständigen Fachdienste auch einbezogen, dass der Ansatz vieler Kommunen, vorrangig mit Information und „positiver" Ansprache auf ein Umdenken hin zu wirken, effizienter erscheint als die zwangsmäßige Anwendung des Baurechts. Und auch fairer in Bezug auf Bürger*innen, die sich der negativen Wirkungen solcher Gartengestaltung noch nicht bewusst waren.

So ist als Maßnahme zur Information Anfang 2023 – als Anlage zu den Grundsteuerbescheiden – ein entsprechendes Informationsblatt an alle Grundstückseigentümer*innen versandt worden.

Aktuell wird von den Ministerien in Niedersachsen eine Empfehlung erarbeitet, wie man nach dem Gerichtsurteil vom Januar 2023 vor Ort mit der Situation der Schottergärten umgehen soll. Diese Empfehlungen möchte die Stadtverwaltung noch abwarten um dann auf dieser soliden Grundlage eine Gesamtstrategie zu entwickeln.

Zwischenzeitlich soll im Rahmen von Beratung, hinweisender Information und Veranstaltungen auf die Rechtswidrigkeit von Schottergärten hingewiesen werden. Durch Aufklärung der Bürger*innen erhoffen wir uns so bereits zwischenzeitlich Fortschritte beim Rückbau.

Bereits seit 2019 findet sich in Schreiben der Norder Bauaufsicht im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren standardmäßig auch der Hinweis: „Es ist insbesondere darauf zu achten, dass gem. § 9 Abs. 2 NBauO nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind."

Es ist auch festzuhalten: Das Instrument der Ersatzvornahme kann für Fälle übermäßiger Versiegelung bzw. von Schottergärten nicht eingesetzt werden, da hier i. d. R. keine unmittelbare Gefahr für Leib und Leben besteht, wie z. B. bei in der Statik gefährdeten Gebäuden.

Herr Sikken beantragt, den ersten Satz des Beschlussvorschlags „Der Antrag wird zurückgewiesen" zu streichen. Die Ausschussmitglieder pflichten dem bei.

Herr Heckrodt bekräftigt den sich abzeichnenden Konsens – man müsse erst über einen Sanktionskatalog verfügen bevor man gegen die Schottergärten vorgehen könne.

Geänderte Beschlussempfehlung:

Die Empfehlungen des Landes Niedersachsen zum Eingang mit Schottergärten werden noch abgewartet und dann eine Gesamtstrategie entwickelt. Vorerst wird der begonnene Ansatz von Öffentlichkeitsinformation und -sensibilisierung weiterverfolgt.

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

zu 13 Beitritts der Stadt Norden zur Initiative „Lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeiten"
0572/2023/3.1

Sach- und Rechtslage:
Die Initiative „Lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeiten“ vertritt den Standpunkt lebendige, attraktive Städte brauchen lebenswerte öffentliche Räume.

„Gerade die Straßen und Plätze mit ihren vielfältigen Funktionen sind das Gesicht und Rückgrat der Städte. Sie prägen Lebensqualität und Urbanität. Sie beeinflussen ganz entscheidend, ob Menschen gerne in ihrer Stadt leben.

Ein wesentliches Instrument zum Erreichen dieses Ziels ist ein stadt- und umweltverträgliches Geschwindigkeitsniveau im Kfz-Verkehr - auch auf den Hauptverkehrsstraßen.

ABER: Bei der Anordnung von Höchstgeschwindigkeiten sind den Städten und Kommunen viel zu enge Grenzen gesetzt. Die im Juli 2021 von den Städten Aachen, Augsburg, Freiburg, Hannover, Leipzig, Münster und Ulm gegründete Initiative setzt sich deshalb gegenüber dem Bund dafür ein, dass die Kommunen selbst darüber entscheiden dürfen, wann und wo welche Geschwindigkeiten angeordnet werden – zielgerichtet, flexibel und ortsbezogen - Genau so, wie es die Menschen vor Ort brauchen und wollen!“ (Quelle: www.lebenswerte-staedte.de)

In der Initiative engagieren sich bereits 560 Städte, Gemeinden und Landkreise für mehr Entscheidungsfreiheit bei der Anordnung von Tempolimits; gegründet wurde sie von sechs Initiativstädten (u.a. Leipzig, Hannover und Münster) und wird von der Agora Verkehrswende mit Beteiligung des Deutschen Städtetages organisiert.

Die Initiative und die für Mobilität und Stadtentwicklung zuständigen Beigeordneten, BürgermeisterInnen und StadtbaurätInnen der unterzeichnenden Städte bekennen sich zur Mobilitätswende und erklären sich für die folgenden Ziele:

1. Wir bekennen uns zur Notwendigkeit der Mobilitäts- und Verkehrswende mit dem Ziel, die Lebensqualität in unseren Städten zu erhöhen.

2. Wir sehen Tempo 30 für den Kraftfahrzeugverkehr auch auf Hauptverkehrsstraßen als integrierten Bestandteil eines nachhaltigen gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts und einer Strategie zur Aufwertung der öffentlichen Räume.

3. Wir fordern den Bund auf, umgehend die rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Kommunen im Sinne der Resolution des Deutschen Bundestags vom 17.01.2020 ohne weitere Einschränkungen Tempo 30 als Höchstgeschwindigkeit innerorts dort anordnen können, wo sie es für notwendig halten.

4. Wir begrüßen ein vom Bund gefördertes begleitendes Modellvorhaben, das wichtige Einzelaspekte im Zusammenhang mit dieser Neuregelung vertieft untersuchen soll (u. a. zu den Auswirkungen auf den ÖPNV, zur Radverkehrssicherheit und zu den Auswirkungen auf das nachgeordnete Netz), um ggf. bei den Regelungen bzw. deren Anwendung nachsteuern zu können.

Diese Zielsetzungen decken sich mit dem Leitbild Mobilität der Stadt Norden und den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplanes, der Förderung der Nahmobilität, dem Fuß- und Radverkehr. Zudem verfügt Norden bereits in weiten Bereichen über streckenhaft bzw. Zonen-Beschränkungen mit 30kmh. Werden die Ziele der Initiative umgesetzt, so besteht für die Stadt Norden diese Verkehrsbeschränkungen auf z.B. Hauptverkehrsstraßen zu übertragen und somit auch hier mit Blick auf Verkehrssicherheit, Lärm und Aufenthaltsqualität für die BewohnerInnen positive Wirkungen zu schaffen.

Ein Beitritt der Stadt Norden zur Initiative „Lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeiten“, als eine von vielen Mitgliedskommunen, würde den Druck auf die Bundesregierung zur entsprechenden Änderung des Straßenverkehrsrechtes weiter erhöhen. Den Kommunen wäre es nach einer

entsprechenden Anpassung möglich, Tempo-30 als verkehrlich und sozial angemessene Höchstgeschwindigkeit anzuordnen. Sie hätten höhere Entscheidungsfreiheit und könnten Tempo-30 somit für funktionale Räume über Zonen und Strecken hinweg, oder sogar flächendeckend innerhalb des Ortsgebietes, als Regelhöchstgeschwindigkeit festlegen.

Ein Beitritt zur o. g. Initiative ist kostenfrei. Es entstehen keine etwaigen direkten Verpflichtungen als Mitglied.

Beschlussempfehlung:

Der Rat unterstützt die Ziele der Initiative „Lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeiten“ und somit den Beitritt der Stadt Norden. Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig einen Mitgliedschaftsantrag zu stellen.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**10**
	Nein-Stimmen:	**1**
	Enthaltungen:	**0**

zu 14 Bauliche Entwicklung Stadtbibliothek Norden
0557/2023/ZGW

Sach- und Rechtslage:

Mit dem beigefügten Antrag zum Haushalt 2023 hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt 50.000 € Planungskosten für die Erweiterung der Stadtbibliothek in den Haushalt 2023 einzustellen.

Im Haushalt 2022 wurden 200.000 € für die bauliche Entwicklung der Stadtbibliothek (111-14-525) eingestellt. Diese Mittel stehen weiterhin zur Verfügung (Haushaltsrest). In der mittelfristigen Finanzplanung waren bislang 700.000 € (2023) und 306.000 € (2024) mit entsprechender Verpflichtungsermächtigung vorgesehen. Seitens der ZGW wird für den Haushalt 2023 eine Veränderung auf 200.000 € (2023), 700.000 € (2025) sowie 566.000 € (2024) beantragt. Der benötigte Finanzbedarf ist ggfs. nach erfolgter Planung anzupassen.

Hinweis:
Mit Beschluss 1075/2019/2.2 wurde das Bibliothekskonzept beschlossen. In diesem Rahmen wurde auch festgestellt, dass für eine nutzergerechte, zukunftsfähige Entwicklung der Stadtbibliothek eine räumliche Erweiterung erforderlich ist. Im Bestandsgebäude ist eine räumliche Erweiterung nicht umsetzbar. Ende 2021 konnte das Grundstück Osterstraße 158 von der Stadt Norden erworben werden, so dass die hintere Grundstücksfläche nach Teilabbruch für die Bibliothekserweiterung genutzt werden kann.
Neben einer räumlichen Erweiterung ist auch eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes für den dauerhaften Erhalt erforderlich, ein entsprechendes Sanierungsgutachten aus dem Herbst 2019 liegt vor. Die Sanierung des Bestandsgebäudes soll im Rahmen des Städtebauprogramms "Lebendige Zentren - Norden historischer Marktplatz" gefördert werden. Auf den mit Beschlussvorlage 1763/2021/2.2 erstellten Sachstandsbericht wird verwiesen. Aktuell erfolgt für das Objekt Osterstraße 158 im Rahmen des Städtebauprogramms "Lebendige Zentren - Norden historischer Marktplatz" eine Bestandsaufnahme inkl. Prüfung der Modernisierungsnotwendigkeit und -würdigkeit. Die Ergebnisse werden bei der Umsetzung der Bibliothekserweiterung ggfs. zu berücksichtigen sein.

Das Städtebauprogramm "Lebendige Zentren - Norden historischer Marktplatz" endet planmäßig Ende 2025. Insoweit müsste die Sanierung des Bestandsgebäudes bis Ende 2025 vollständig (bautechnisch und rechnerisch) abgeschlossen sein. Für das Sanierungsgebiet soll ein Verlängerungsantrag gestellt werden, jedoch ist fraglich, ob die Genehmigungsbehörde einer zeitlichen Ausweitung zustimmt.

Vorsitzende van Gerpen fragt, ob der Antrag angesichts der Erläuterungen in der Beschlussvorlage noch aufrechterhalten wird.

Frau Albers verneint dies, wichtig sei nur, dass die genannten Haushaltsreste aus dem Jahr 2022 in das Haushaltsjahr 2023 übertragen werden.

Keine Abstimmung – der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird nicht aufrechterhalten.

zu 15 Sachstandsbericht Paddel-und-Pedal-Station Neuwesteel 0580/2023/3.1

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss 0029/2021/3.1 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Paddel und Pedal Neuwesteel / Leybuchtsiel“ beschlossen. Wie bekannt, erfordert die ökologisch sensible Lage der Flächen eine differenzierte naturschutzrechtliche Beurteilung. Die durchgeführte Brutvogel-Erfassung hat viele seltene Arten aufgezeigt. Dies hat zur Folge, dass ein B-Planverfahren mit dem Ziel einer gastronomischen Nutzung als aussichtlos zu beurteilen ist. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 "Paddel und Pedal Neuwesteel / Leybuchtpolder" sollte aufgrund der festgestellten Sachlage eingestellt werden.

Auch die erfolgte Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Landkreis Aurich am 18.11.2022 zeitigte keine Signale, dass ein Ausbau realistisch ist. Im Protokoll des Gesprächs von Vertreter*innen der Stadt Norden mit der UNB ist hierzu festgehalten: „Im Gespräch konnte einerseits keine abschließende Vorabscheinschätzung eines möglichen Erfolges in einem B-Planverfahren durch den LK und die untere Naturschutzbehörde abgegeben werden, andererseits sieht auch der LK keinerlei Garantie auf den erfolgreichen Durchlauf eines sehr aufwendigen und teuren B-Planverfahren, da man sich gerade an diesem Standort in einem naturschutzfachlich sehr sensiblen Bereich befindet.“

Die bisher genehmigte Anlage eines "Schuppens zum Abstellen von Kanus und Fahrrädern sowie eine Toilettenanlage" gilt fort. Der Betrieb einer Paddel- und Pedalstation ohne gastronomisches Angebot wäre weiterhin möglich. Derzeit besteht keine Betriebsvereinbarung "Paddel & Pedal" für die Standorte Norden und Leybuchtsiel. Die Verwaltung führt derzeit Gespräche mit potentiellen Betreibern für die Stationen Norden und Leybuchtsiel mit dem Ziel das Angebot, ggfs. in angepasster Form, aufrecht zu erhalten.

Herr Görlich äußert, dass er den in der Beschlussvorlage gelieferten Sachstandsbericht hilfreich findet. Die Aussichtslosigkeit des Bebauungsplanverfahrens erscheint ihm plausibel. Er fragt, was in dem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde genau Gegenstand der Erörterung war.

Frau Westrup gibt an, dass es darin, neben dem bisherigen Schuppen zum Abstellen von Kanus und Fahrrädern sowie einer Toilettenanlage, auch um die Möglichkeiten für einen Gastronomiebetrieb ging. Es habe sich aber gezeigt, dass ein gastronomisches Angebot aufgrund der ökologisch sensiblen Lage schwer umsetzbar erschien.

Herr Görlich fragt, ob es möglich wäre, Kaffee/Tee und Kuchen sowie Eis anzubieten, wobei hier zu beachten wäre, dass der Kuchen nur vor Ort verkauft, aber nicht zubereitet werden würde. Seiner Fraktion ist es wichtig, eine Lösung zu finden, die einen weiteren Betrieb der Station möglich macht.

Frau Albers schlägt vor, einen Picknick-Platz zu errichten, das heißt, dass Sitzmöglichkeiten wie Bänke aufgestellt werden und jeder Gast sein eigenes Brot o. Ä. sowie Kaffee und Tee mitbringt. Sie ergänzt, dass die Toilettennutzung weiterhin für die Gäste möglich sein soll und ggf. der Verkauf von abgepacktem Eis sowie Kaltgetränken in Flaschenform möglich sein sollte.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass das Picknick möglich sei, der Verkauf von Waren müsse aber vorher noch geprüft werden.

Herr Rogall bezweifelt, dass es möglich ist, jemanden zu finden, der dort nur Kaltgetränke und Eis o. Ä. verkauft, weil dies keinen Umsatz bzw. Gewinn einbringen könnte.

Herr Ulferts sagt, dass es dabei nicht primär um den Umsatz gehe, sondern lediglich um das Angebot und den damit verbundenen Anlaufpunkt für Touristen und Freizeitler.

Herr Görlich schlägt vor, die Möglichkeiten eines kleinen gastronomischen Angebotes noch mal mit Betreibern und der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern.

Vorsitzende van Gerpen lässt über den geänderten Beschlussvorschlag abstimmen.

Geänderte Beschlussempfehlung:

1. **Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 “Paddel und Pedal Neuwesteel / Leybuchtpolder“ wird wegen Aussichtslosigkeit eingestellt.**

2. **Über den Betrieb der Paddel- und Pedalstation sowie ein mögliches gastronomisches Angebot wird gesondert beschlossen. Die Verwaltung wird damit beauftragt, weitere Möglichkeiten im gastronomischen bzw. touristischen Bereich zu prüfen, hierbei sollen potenzielle Betreiber und der Landkreis Aurich miteinbezogen werden.**

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

zu 16 Dringlichkeitsanträge

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

zu 17 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Anfragen, Wünsche oder Anregungen liegen nicht vor.

zu 18 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Es meldet sich kein/-e Bürger/-in zu Wort.

zu 19 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:51 Uhr.

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