

# STADT NORDEN

## Protokoll

über die gemeinsame Sitzung des Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses und des Bau- und Sanierungsausschusses (08/UEV/2023)

am 17.04.2023

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. Bekanntgabe von Eilentscheidungen
5. Bekanntgaben
6. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil
7. Präsentation Bauvorhaben Kolklandstraße
8. Präsentation Bauvorhaben Doornkaat-Brunnengelände
9. Stellungnahme der Verwaltung
10. Dringlichkeitsanträge
11. Anfragen, Wünsche und Anregungen
12. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
13. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

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

Die Vorsitzenden Hartig (UEV) und van Gerpen (BauSa) haben sich gemäß § 23 der Geschäftsordnung des Rates pp. darüber verständigt, dass Vorsitzender Hartig die Sitzungsleitung übernimmt.

Vor Beginn der Sitzung bittet Ratsfrau van Gerpen um eine Richtigstellung:

Aus der letzten UEV-Sitzung sei seitens der Presse berichtet worden, dass die SPD eine Bebauung der in Rede stehenden Flächen in nichtöffentlicher Sitzung beschließen will. Das sei so nicht richtig. Es werde immer die Frage an die Verwaltung gerichtet, ob in nichtöffentlicher oder öffentlicher Sitzung zu beraten ist. Die Verwaltung habe daraufhin in diesem Fall erklärt, dass öffentlich zu tagen ist.

Sitzungsleiter Hartig begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

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

Sitzungsleiter Hartig stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

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

Dringlichkeitsanträge liegen zur Aufnahme in die Tagesordnung nicht vor. Einwände werden gegen die Tagesordnung nicht erhoben. Sitzungsleiter Hartig stellt somit die vorliegende Tagesordnung fest.

**zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen**

Keine.

**zu 5 Bekanntgaben**

Keine.

## zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Ein Mitglied der Klimagruppe fragt, warum gerade auf der ökologisch wertvollen Fläche an der Kolklandstraße gebaut werden soll und der soziale Wohnungsbau nicht auf den Flächen an der Wigboldstraße oder der Hamburger Straße umgesetzt wird.

Auf Anregung von Bürgermeister Eiben verständigt man sich darauf, die Frage zurückzustellen, da sich durch die folgenden Vorträge gegebenenfalls bereits Antworten ergeben.

## zu 7 Präsentation Bauvorhaben Kolklandstraße

Herr Jens Haan, der für die Fläche an der Kolklandstraße als Investor auftritt, erklärt, dass es bisher lediglich einen Lageplan gibt. Er hat das Grundstück vom Eigentümer zu einem günstigen Preis angeboten bekommen und plant dort mit Hilfe von Wohnungsbauförderungs Mitteln 60 Wohnungen zu bauen. Im Rahmen seines Bauvorhabens Westerstraße 74 hat er festgestellt, dass bezahlbarer Wohnraum sehr gefragt ist. Da die Förderung ausschließlich auf das Objekt (nicht auf das Grundstück) gezahlt wird, ist er auf ein günstiges Grundstück angewiesen, um das Vorhaben realisieren zu können.

Ratsherr Wimberg möchte wissen, was „bezahlbarer Wohnraum“ heißt und ob es bereits eine Kalkulation gibt.

Herr Haan antwortet, dass die NBank die Rahmenbedingungen vorgibt. Diese laufen über 35 Jahre, in den ersten drei Jahren darf der Mietpreis 5,80 €/qm betragen, danach ist maximal alle drei Jahre eine Erhöhung von 5,13 % zulässig. Bei Nichteinhaltung der Bedingungen fallen die Zuschüsse und die günstigen Kredite weg.

Ratsherr Wimberg fragt nach, was passiert, wenn sich die Baupreise stark nach oben bewegen.

Herr Haan antwortet, dass die NBank darauf bereits reagiert hat und die Kreditsummen pro qm erhöht hat. Er geht davon aus, dass aufgrund dieser Bedingungen das Projekt auf jeden Fall fertig gebaut werden kann, er aber dann natürlich hohe Kredite zu bedienen hat.

Bürgermeister Eiben fügt hinzu, dass die Mietpreisdeckelung auch bei hohen Kreditkosten bestehen bleibt, da der Investor ansonsten seine Förderung verliert und damit noch höhere Kosten hat.

Ratsherr Fischer-Joost möchte wissen, wie lange die Wohnungen sozial gedeckelt sind und ob es bereits Vorschläge für eine Kompensation des Geländes gibt.

Herr Haan antwortet, dass die Bindungsfrist 35 Jahre beträgt und Kompensationsflächen bisher nicht vorhanden sind.

Ratsfrau van Gerpen möchte wissen, ob das Vorhaben noch variiert werden kann.

Herr Haan erklärt, dass es dazu weiterer Kalkulationen bedarf. Er möchte jedoch erst sicher sein, dass es sich lohnt, weiter zu planen.

Ratsherr Sikken vertritt die Auffassung, dass so keine Meinungsbildung möglich ist.

Ratsherr Fischer-Joost äußert sich erstaunt darüber, dass im letzten Jahr mit dem Stadtentwicklungskonzept eine Biotopvernetzung beschlossen wurde und nach weniger als einem Jahr eine solche Fläche zur Diskussion steht. Seines Erachtens ist das falsch und man sollte darüber nachdenken, ob es nicht auch andere Flächen für den sozialen Wohnungsbau gibt.

Ratsfrau van Gerpen erwidert, dass das Stadtentwicklungskonzept eben ein Konzept ist und die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist. Nach ihrer Meinung muss sich der Investor darauf verlassen können.

Ratsherr Wimberg erklärt, dass sich die SPD im Meinungsbildungsprozess befindet und ihm mit diesen spärlichen Informationen eine Entscheidung schwerfällt.

Herr Haan erklärt, dass er weitere Unterlagen zur Entwässerung vom Bauamt angefordert hat, diese jedoch nicht bekommen hat.

Fachdienstleiter Kumstel gibt zu bedenken, dass die Erstellung des Entwässerungskonzeptes Teil des Bebauungsplanverfahrens ist und zu den Aufgaben des Investors gehört.

Herr Haan ergänzt, dass er lediglich einen Auszug aus dem Kanalkataster haben wollte.

Fachdienstleiter Kumstel antwortet, dass er diesen Auszug von der Stadtentwässerung selbstverständlich bekommen kann.

Ratsherr Fischer-Joost meint, dass sich die sehr alten Festsetzungen des Flächennutzungsplanes mit dem Stadtentwicklungskonzept überholt haben. Es sind sehr viele Baugebiete in Arbeit, wo sich vielleicht auch sozialer Wohnungsbau umsetzen lässt. Im Übrigen sollte man auch bedenken, dass die Anwohner das Projekt nicht wollen.

Ratsherr Görlich erklärt für die ZoB, dass weitere Infos benötigt werden. Seines Erachtens sollte man sich nicht auf eine Lösung festlegen, sondern auch über Kompromisse nachdenken. Bezüglich der Entwässerung weist er darauf hin, dass eine Regenrückhaltung betrieben werden muss.

Ratsherr Glum vertritt die Auffassung, dass hier auf Kosten der sozial Benachteiligten über Kleinigkeiten gestritten wird. Man soll rasch entscheiden, ob und in welcher Form eine Umsetzung an dieser Stelle möglich ist oder welche anderen Flächen zur Verfügung stehen.

Geschäftsbereichsleiterin Westrup erklärt zur Klarstellung, dass die offizielle Bauvoranfrage erst kurz vor Ostern eingegangen ist. Weiterhin weist sie darauf hin, dass der Flächennutzungsplan nicht den gleichen Charakter wie ein Bebauungsplan hat.

## zu 8 Präsentation Bauvorhaben Doornkaat-Brunnengelände

Das Vorhaben wird durch Frau Heimlich und Herrn Jürrens vom Büro pro-ces, vorgestellt (siehe anliegende Präsentation).

Geschäftsbereichsleiterin Westrup möchte wissen, wie die Nachnutzung der Brunnen konkret aussehen soll und ob die Rohrleitungen zu den Hallen ebenfalls genutzt werden sollen.

Herr Jürrens erklärt, dass dazu bereits Untersuchungen angestellt wurden. Die Rohrleitungen von den Brunnen kommen bei der Ansgari-Flasche an und müssen ertüchtigt werden, da die Produktion auf der anderen Straßenseite erfolgt. Der nötige Aufwand für die Brunnen etc. muss noch festgestellt werden.

Nach Ansicht von Ratsfrau Alberts sind Brunnen und Wasser zwei verschiedene Dinge. Sie meint, dass mit dem Erwerb des Grundstücks zwar die Brunnen, aber nicht die Wasserrechte erworben wurden. Grundsätzlich vertritt sie die Auffassung, dass die Wasserrechte Priorität haben und sich die Stadt Norden diese hätte sichern sollen.

Frau Heimlich antwortet, dass noch Anträge auf Wasserentnahmerechte auf den Weg gebracht werden müssen. Der Zustand der Brunnen und der Aufwand für die Ertüchtigung müssen vorab noch festgestellt werden.

Ratsherr Görlich erkundigt sich nach der Erschließung.

Herr Jürrens erklärt, dass es nur eine Möglichkeit gibt auf das Gelände zu kommen, nämlich über die Bahn und das städtische Grundstück. Die Zuwegung muss jedoch nur für Wartungszwecke genutzt werden.

Die Zuwegung zur Gewerbefläche erfolgt über die Grundstücke des OGV, ein entsprechendes Wegerecht ist eingetragen. Für die spätere Entwicklung hält er es jedoch nicht für zielführend, wenn immer ein fremdes Grundstück überquert werden muss.

Ratsfrau van Gerpen erkundigt sich danach, ob die vorhandene Brücke wieder geöffnet werden soll.

Frau Heimlich, dass der Zustand der Brücke derzeit nicht bekannt ist.

## zu 9 Stellungnahme der Verwaltung

Zu den vorgestellten Planungen nimmt Bürgermeister Eiben anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation Stellung.

Ratsherr Görlich zitiert den § 1 des BauGB und weist darauf hin, dass Natur- und Klimaschutz hier nur eines von vielen weiteren zu beachtenden Kriterien ist. Er befürchtet eine einseitige Schwerpunktbildung, die eine Abwägung nicht mehr zulässt.

Ratsherr Wimberg fragt nach, ob die Verwaltung sich vorstellen kann, im Gegenzug zum Schutz der in Rede stehenden Flächen Herrn Haan eine Potentialfläche für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen bzw. Herrn Haan beim Erwerb einer anderen Fläche hinsichtlich des Grundstückskaufpreises zu entlasten.

Bürgermeister Eiben antwortet, dass eine Einzelfallregelung nicht in Betracht kommt. Allerdings sollen allgemeine Regeln der genannten Art geschaffen werden, die dann für alle Investoren gelten. Seines Erachtens muss alles getan werden, um den sozialen Wohnungsbau in Schwung zu bringen, dafür soll auch Geld in die Hand genommen werden. Allerdings sollen auch Wohnungen wieder verfügbar gemacht werden, die derzeit ungerechtfertigt zweckentfremdet werden. Ein entsprechendes Konzept soll im Juni im Bau- und Sanierungsausschuss vorgestellt werden.

Sitzungsleiter Hartig begrüßt die Kompromissbereitschaft.

Ratsfrau van Gerpen sieht den Vorschlag von Bürgermeister Eiben nicht als Kompromiss. Ihres Erachtens wird weiterhin der Schwerpunkt auf den Naturschutz gelegt. Sie bemängelt, dass der Politik Sitzungsvorlagen zur Entscheidung vorgelegt werden, die keine Sachverhaltsaufklärung hinsichtlich der beabsichtigten Bauvorhaben enthalten. Sie kritisiert, dass eine saubere Abwägung unter diesen Umständen nicht möglich ist. Die von Bürgermeister Eiben angeführte Initiative, dass unzulässige Ferienwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen, führt ihres Erachtens nicht zu einer schnellen Lösung, da der Verwaltungsweg lang ist und evtl. Klageverfahren Jahre dauern können. Sie plädiert dafür, schnellstmöglich den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Bürgermeister Eiben geht auf die Aussagen von Ratsherrn Görlich ein. Er stimmt zu, dass der Natur- und Klimaschutz ein Punkt von vielen ist, allerdings muss auch die Ausgangssituation betrachtet werden. Die Tatsache, dass sich die vorgestellten Flächen als so hochwertig für den Natur- und Klimaschutz darstellen, kann nicht ignoriert werden.

Zu den Aussagen von Ratsfrau van Gerpen bzgl. mangelnder Sachverhaltsaufklärung erklärt Bürgermeister Eiben, dass seitens des Fachdienstes Umwelt und Verkehr sowohl in den Sitzungsvorlagen als auch im mündlichen Vortrag in der vorangegangenen Sitzung eine ausführliche Vorstellung erfolgt ist. Er kritisiert den unfairen Umgang mit den Verwaltungsmitarbeitern.

Er erklärt nochmals, dass die Verwaltung ein Konzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Vorbereitung hat. Die Fläche Kolklandstraße würde aufgrund des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens sowieso erst in zwei Jahren zum Tragen kommen. Vorher werden noch die Bebauungspläne Korndeichsland II und südl. Hamburger Straße zur Bebauung kommen, wo sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden kann.

Ratsfrau van Gerpen erwidert, dass ihre Kritik nicht dem Umweltschutz oder konkreten Mitarbeitern gilt, sondern darauf beruht, dass der Politik die Bauprojektierungen nicht zur Kenntnis gegeben wurden.

Ratsherr Glumm weist darauf hin, dass es im Ermessen der Stadt liegt, ob eine Unterschutzstellung erfolgt oder nicht. Sozialer Wohnungsbau ist auch aus seiner Sicht wichtig, wurde allerdings in den letzten Jahren nicht forciert. Nachdem Herr Haan nun einen Vorschlag gemacht hat, der die Stadt nichts kostet, ist es für ihn unverständlich, dass die Verwaltung diesen Vorschlag ablehnen und andernorts mit Subventionen umsetzen will.

Ratsherr Mellies macht deutlich, dass man nicht grundsätzlich gegen Naturschutz ist, sondern in den Verfahren (hier: Unterschutzstellungen) einfach mitgenommen werden will. Er kann sich z. B. für die Doornkaatfläche vorstellen, dass man verschiedenen Nutzungen und den Naturschutz kombiniert. Er bezweifelt im Übrigen die hohe Wertigkeit der Doornkaatfläche.

Bürgermeister Eiben stellt klar, dass die Flächen für zwei Jahre sichergestellt wurden, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können. Danach wird man beurteilen können, ob und was dort baulich noch möglich ist. Er weist darauf hin, dass der Landkreis die Sicherstellung und auch die Untersuchungen ohne Beteiligung der Politik durchführt und lediglich nach Abschluss der Untersuchungen die Politik darüber informiert. Genau das ist hier nicht gewollt, sondern die politischen Gremien sollen von vornherein mit eingebunden werden.

Sitzungsleiter Hartig weist nochmals nachdrücklich auf die Notwendigkeit von Natur- und Klimaschutzmaßnahmen hin und bezieht sich dabei auch auf die laufenden Gesetzesänderungsverfahren auf Landes- und Bundesebene.

Ratsherr Wimberg ist der Auffassung, dass man nun umfassend informiert ist, um in den Fraktionen beraten zu können. Vorerst ist er gespannt auf die Vorstellung des angekündigten Konzepts im Bau- und Sanierungsausschuss im Juni und auf die Haushaltsberatungen.

Ratsfrau Alberts möchte wissen, ob die Verwaltung eine Unterschutzstellung des Doornkaatgeländes bereits in Frage stellt, da sie es so verstanden hat, dass sich die Verwaltung eine weitere Nutzung der Brunnen vorstellen kann. Da sie gehört hat, dass die Eigentümer die Flächen bei einer Sicherstellung oder Unterschutzstellung nicht betreten dürfen, wäre eine Unterschutzstellung dann ja nicht mehr möglich.

Fachdienstleiter Kumstel erklärt, dass kein Betretungsverbot für die Eigentümer besteht. Auch im Rahmen eines Unterschutzstellungsverfahrens können Möglichkeiten der Nutzung, wenn sie denn vereinbar sind, eingeräumt werden.

Abschließend weist er darauf hin, dass bestimmte Bereiche des Doornkaatgeländes bereits dem allgemeinen Biotopschutz unterliegen und somit gesetzlich geschützt sind.

#### **zu 10 Dringlichkeitsanträge**

Keine.

#### **zu 11 Anfragen, Wünsche und Anregungen**

Keine.

#### **zu 12 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil**

1. Eine Einwohnerin (Vertreterin BI Kolkland) fragt Herrn Haan wie er seine Absicht, auch die Ölmühle zu kaufen, finanzieren will.

Nachdem Herr Haan aus dem Ausschuss darauf hingewiesen wurde, dass er diese Frage nicht beantworten muss, erklärt dieser lediglich, dass der Kauf nicht bezuschusst wird.

2. Eine Einwohnerin fragt, ob alle 60 Wohnungen Sozialwohnungen werden würden.

Herr Haan bejaht das.

3. Ein Vertreter des Regionalverbandes des NABU möchte wissen, ob für die Flächen das noch das Betretungsrecht der freien Landschaft gilt, da er sich die Flächen gerne ansehen möchte.

Fachdienstleiter Kumstel erklärt unter Hinweis auf das Waldgesetz, dass es dort keine Wege gibt, auf denen man sich aufhalten kann und somit eine Abstimmung mit dem Eigentümer zu erfolgen hat.

4. Unter Hinweis darauf, dass die Fläche Kolkland bereits als Wald geschützt und somit sehr hohe Kompensationskosten entstehen würden, fragt der Vertreter des Regionalverbandes des NABU, wer diese Kosten tragen muss.

Bzgl. der Kompensation erklärt Fachdienstleiter Kumstel, dass innerhalb des Stadtgebietes nicht kompensiert werden kann, da keine entsprechenden Flächen vorhanden sind. Die Kosten der Kompensation, die der Investor zu tragen hätte, würden erheblich sein.

5. Ein Einwohner möchte wissen, welchen Stand das Vorhaben „Muskerei“ hat.

Bürgermeister Eiben erklärt, dass auch für die „Muskerei“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Man ist mit dem Eigentümer im Gespräch.

### zu 13 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Sitzungsleiter Hartig schließt die öffentliche Sitzung um 18.51 Uhr.

Die Vorsitzende (BauSa)	Der Vorsitzende (UEV)	Der Bürgermeister	Die Protokollführung
gez.	gez.	gez.	gez.
van Gerpen	Hartig	Eiben	Swyter