

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (12/BauSa/2023)
am 13.06.2023
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. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 18.04.2023
0591/2023/3.1
6. Bekanntgaben
7. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil
8. Bebauungsplan Nr. 41A, 2. Änderung, Gewerbegebiet: "Leegemoor"; Aufstellungsbeschluss
0688/2023/2.3
9. Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung "Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße; Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
0608/2023/3.1
10. Ankauf von Grundstücken und Wohneinheiten
0672/2023/3.1
11. Vergaberichtlinie für Wohnbaugrundstücke
0671/2023/3.1
12. Richtlinie für die Vergabe von Erbbaugrundstücken zu Wohnzwecken
0402/2022/1.1
13. Priorisierung der Bauleitpläne (Stand: Juni 2023)
0638/2023/3.1
14. Haushalt 2023 - Teilhaushalt für das Produkt 511-01, FD 3.1
0694/2023/3.1
15. Haushalt 2023 - Teilhaushalt für die Produkte 521-02 und 523-02, FD 3.2
0515/2023/3.2
16. Haushalt 2023 - Teilhaushalt für das Produkt 111-14, FD 3.4
0503/2023/ZGW
17. Altstandort der Freiwilligen Feuerwehr Norden-Leybuchtperder; Nutzungsmöglichkeiten für das Feuerwehrgebäude

0673/2023/3.1

18. Bebauungsplan Nr. 220; Gebiet: Hafen Norddeich Ost; Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

0662/2023/3.1

19. Dringlichkeitsanträge
20. Anfragen, Wünsche und Anregungen
21. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
22. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen eröffnet die Sitzung um 17:03 Uhr.

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

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

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

Herr Sikken wird durch Herrn Mellies vertreten.

Erik Uden stellt sich als neues beratendes Mitglied vom Jugendparlament vor.

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

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

Herr Görlich stellt den Antrag, den ersten Teil der Einwohnerfragestunde nach dem Tagesordnungspunkt 9 durchzuführen, da die meisten Bürger wegen dieses Tagesordnungspunktes anwesend seien.

Dringlichkeitsanträge zur Aufnahme liegen nicht vor.

Die Tagesordnung wird unter Berücksichtigung des Antrags von Herrn Görlich einstimmig beschlossen.

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

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

**zu 5 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 18.04.2023
0591/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Gemäß § 17 Abs. 2 der Geschäftsordnung beschließt der Bau- und Sanierungsausschuss über die Genehmigung des Protokolls.

Der Ausschuss genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 18.04.2023.

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

zu 6 Bekanntgaben

Bürgermeister Eiben hat folgende Bekanntmachungen vorzutragen:

1. Frau Westrup tritt am 01.08.2023 ihre Pension an, da sie aber bereits seit dem 01.06.2023 Urlaub hat, hat Herr Eiben die Geschäftsbereichsleitung zu diesem Zeitpunkt übernommen. Momentan ist er auch der Fachdienstleiter des Fachdienstes 3.1, was sich allerdings zum 01.10.2023 durch Einstellung eines neuen Fachdienstleiters ändern wird.
2. Der Maßnahmenkatalog des Verkehrsentwicklungsplanes soll Ende Juni 2023 an die Fraktionen versandt werden.
3. Am 14.06.2023 finden die ersten Planungsgespräche bzgl. der Kirchenspange statt.

zu 7 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Ein Herr fragt in Bezug auf den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung "Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße, wie viele Wohnungen insgesamt gebaut werden sollen. Er habe gehört,

dass es nur wenige und für einige Wohnungen gar keine Parkplätze geben solle. Des Weiteren wüsste er gerne, ob man aufgrund der Rigolen ein Ungeziefer-Problem erwarten müsse und wie diese gewartet werden sollen.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass es bzgl. der Bebauung eine Konzeptvergabe geben soll, die Bebauung aber in jedem Fall mit bereits vorhandener Bebauung verträglich sein soll. Des Weiteren gibt er an, dass er von den Äußerungen bzgl. der Parkplatzsituation in den sozialen Medien auch bereits gehört habe, allerdings wird jede Wohneinheit einen Stellplatz und jedes Einfamilienhaus sogar 1,5 Stellplätze bekommen. Frau Janzen (NLG) antwortet, dass ihr keine Ungeziefer-Probleme in Bezug auf Rigolen bekannt seien. Herr Görlich ergänzt dahingehend, dass die Rigolen spülbar sind und durch die Stadtentwässerung gewartet werden würden.

Eine Dame fragt, wie groß die Gebäude im nördlichen Teil des Baugebietes werden sollen.

Frau Janzen (NLG) antwortet ihr, dass es sich bei der Darstellung der Bebauung nur um ein städtebauliches Konzept handelt und dies nicht bindend sei. Das Haus neben dem vorhandenen Spielplatz würde eine Länge von ca. 30 Metern erreichen, da hier ca. 3-4 Häuser aneinandergereiht werden würden.

Die Dame fragt, wo sich das Gebäude mit den acht Wohneinheiten befinden solle.

Frau Janzen (NLG) gibt an, dass es sich hierbei um das Gebäude neben dem Spielplatz handeln würde. Die Dame erwidert, dass für sie die Gefahr besteht, aufgrund der momentanen Darstellung dann gegen eine Wand schauen zu müssen, da die Gebäude mit der langen Hausseite zu ihrem Grundstück stehen würden und somit auch zusätzlich Fenster in ihren Gärten zeigen würden, was sie in ihrer Privatsphäre einschränken würde.

Frau Janzen (NLG) gibt an, dass es sich bei der momentanen Darstellung nur um ein Konzept handelt, welches zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststehen würde. Sie ergänzt, dass die Planung so von einem Kollegen vorgenommen wurde, um die Verschattung innerhalb des Baugebietes zu verhindern.

Frau Buisker ergänzt, dass die Darstellung nicht den Bebauungsplan zeigt und dass die Bebauung noch geplant werden muss, da es sich hier lediglich um ein Beispiel handelt.

Die Dame fragt anschließend, ob es möglich ist, die vorhandene Bebauung an das geplante Fernwärmenetz des Baugebietes anzuschließen.

Bürgermeister Eiben antwortet ihr, dass hierzu eine Strategie entwickelt werden müsse, welche Planungen und Gespräche mit den Partnern nötig macht.

Die Dame fragt des Weiteren, wie sichergestellt werden soll, dass die Dortmunder Straße vor vermehrtem Verkehr geschützt wird.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass dies in Absprache mit der Verkehrsbehörde geschehen würde.

Ein Herr gibt an, dass die geplante Verkehrsführung irrsinnig sei und dass das Rigolensystem sehr teuer sei. Er ergänzt, dass man sich bzgl. des Rigolensystems weitere Informationen einholen müsse.

Herr Wimberg gibt an, dass man sich mit diesem Thema nochmal auseinandersetzen würde.

Eine Dame fragt, ob die Möglichkeit besteht, in diesem Baugebiet Staffelgeschosse zu errichten.

Sie gibt an, dass die Anwohner hiervon wenig begeistert wären.

Frau Janzen (NLG) gibt an, dass dies möglich sei, eine Firsthöhe von 9 Metern aber immer eingehalten werden müsse.

Die Dame fragt außerdem, warum der komplette Platz bis zum Maximum mit Bebauung ausgereizt werden muss und warum es nicht möglich ist, einiges als grünen Bereich zu nutzen.

Frau Janzen (NLG) gibt an, dass im zentralen Bereich Wasserbecken oder Geländemodellierungen möglich seien, dies sei aber jetzt nicht festlegbar. Sie ergänzt, dass es der Gestaltung wegen unterschiedliche Wohnflächen geben solle.

Eine Dame fragt, warum die Einfamilienhäuser nicht im nördlichen Bereich angesiedelt werden.

Frau Janzen (NLG) gibt an, dass dies daran liegt, dass die Neubauten eine Erweiterung der Pasewalker Straße darstellen sollen.

Ein Herr fragt, wie sichergestellt werden soll, dass der Baustellenverkehr nicht über die Pasewalker Straße fährt. Des Weiteren fragt er, warum die südliche Zuwegung nicht über die Dortmunder Straße verläuft, da die nun angedachte Zuwegung 1,2 Kilometer lang und somit 900 Meter länger ist, als über die Dortmunder Straße.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass der Baustellenverkehr über die Verkehrsbehörde geregelt werden solle

und dass es sich bei der Zuwegung um eine Ermessensentscheidung handelt, die vom Fachdienst 3.1 nach gründlichen Überlegungen getroffen wurde.

Eine Dame fragt, wie dafür gesorgt werden soll, dass die Geschwindigkeitsbegrenzungen eingehalten werden. Sie gibt an, dass Lieferfahrzeuge u. ä. diese Begrenzung auch jetzt schon nicht einhalten würden.

Sie habe schon mehrfach solche Fahrzeuge angehalten, um auf den zugewachsenen Spielplatz und die damit ggf. auf die Straße laufenden Kindern aufmerksam zu machen. Hier müsse dringend etwas getan werden, da sonst früher oder später ein Kind zu Tode kommen würde.

Sie gibt weiterhin an, dass in den ursprünglichen Straßenplanungen Poller bzw. Verkehrsinseln zur Geschwindigkeitsregulierung angedacht waren, aber nie umgesetzt wurden.

Bürgermeister Eiben schlägt vor, einen Ortstermin auszumachen, um sich die Lage direkt anschauen zu können und eine gemeinsame Lösung zu finden.

Ein Herr schlägt vor, das Baugebiet anders aufzuteilen und von der Hamburger Straße zu erschließen.

Vorsitzende van Gerpen erklärt, dass solche Vorschläge bzw. Einwände mit in das Verfahren aufgenommen werden können.

Der Herr schlägt weiterhin vor, eine gemischte Bebauung vorzunehmen, sprich Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich zu planen.

Vorsitzende van Gerpen gibt an, dass dahingehend noch Projekte eingereicht werden und momentan hierauf kein Einfluss genommen werden kann.

Ein Herr gibt an, die Flächen, die ihm in diesem Bereich gehören an die Stadt veräußern zu wollen, wenn man sich über den Preis einig wird.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass dieses Problem zu damaligen Zeiten leider nicht geregelt wurde und dass er gerne einen Termin mit dem Herrn wahrnehmen würde, um hierüber zu sprechen.

zu 8 Bebauungsplan Nr. 41A, 2. Änderung, Gewerbegebiet: "Leegemoor"; Aufstellungsbeschluss 0688/2023/2.3

Sach- und Rechtslage:

Der Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor hat im Bebauungsplan 41A noch große Ausbaureserven an Gewerbeflächen die baldmöglichst erschlossen werden sollen. In den letzten Jahren wurden sukzessive die für die weiteren Ausbauschritte notwendigen Flächen erworben.

Durch die neuen Anforderungen an die Entwässerung, durch z.B. Starkregenereignisse, müssen mehr Kapazitäten für die Oberflächenentwässerung vorgehalten werden.

Sinn der vereinfachten Änderung ist daher, die textliche Festsetzung (und damit einhergehend die verbindliche Auflage) bezüglich der Kompensationserbringung innerhalb der Grünflächen zu ändern und die Kompensation vollständig außerhalb des Gewerbegebietes zu erbringen. Durch diese Änderung können die Grünflächen zur Regelung der Oberflächenentwässerung genutzt werden, was durch einen wasserrechtlichen Genehmigungsantrag dann dokumentiert werden muss.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist also zu allererst keine zeichnerische Planänderung, sondern eine textliche Planänderung.

Der Ausschuss empfiehlt:

- 1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 A, 2. Änderung.**

2. Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

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

**zu 9 Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung "Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße; Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
0608/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, 9. Änderung, Gebiet: „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ beschlossen. Die mit den Planungen befasste Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Norden ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das den politischen Gremien der Stadt Norden in einer Sitzungsfolge im März 2023 vorgestellt wurde. Im Rahmen der internen Beteiligung der Fachdienste an der Planung wurden die Belange des Fachdienstes 2.2 „Jugend, Schule, Sport und Kultur“ bzgl. des dringenden Bedarfs an Kindergarten- und Krippenplätzen berücksichtigt, so dass eine Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen wird. Nach Abwägung der weiteren Stellungnahmen der Fachdienste wurde das dahingehend geänderte Konzept weiterbearbeitet und der Bebauungsplanentwurf mit den dazugehörigen Unterlagen erstellt. Dieser bildet die Grundlage für die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Um die Frage der Oberflächenentwässerung möglichst frühzeitig zu klären, wurden der Landkreises Aurich und der Entwässerungsverbandes Norden informell beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2, Satz 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2023 bis zum 06.06.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Das städtebauliche Konzept weicht von den bisherigen Regeln des Norder Baulandmanagements ab. In dem Plangebiet sind drei Bereiche mit verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen geplant.

1. Im nördlichen Bereich sollen zu vermietende Reihenhäuser errichtet werden, die zu einem noch unbestimmten Anteil über die Stadt Norden vergeben werden sollen. In diesem Bereich soll auch eine neue Kita für drei Gruppen entstehen.
2. Im zentralen Bereich ist der vergünstigte Verkauf der gesamten Fläche an einen Investor mit der Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen einer Konzeptvergabe geplant.
3. Im südlichen Bereich soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ermöglicht werden, wobei in etwa die Hälfte der Grundstücke in Erbpacht vergeben werden sollen. Für die Erbpachtvergabe soll ein Kriterienkatalog verwendet werden, welcher den politischen Gremien zur Beratung und Abstimmung vorgelegt wird.

Im Unterschied zu den Siedlungsstrukturen der bisherigen Wohnbausiedlungen sollen im nördlichen und zentralen Bereich entgegen den bisherigen Festsetzungen dichtere und kompaktere Bauweisen realisiert werden. Zudem sind Festsetzungen zu formulieren, die zukunftsgerichtete Bauweisen, wie Dachbegrünungen, Gewinnung erneuerbarer Energien sowie die Unzulässigkeit fossiler Brennstoffe ermöglichen. In diesem Sinne soll die Anbindung des gesamten Gebietes an die Fernwärme der Stadt Norden realisiert werden.

Um die Nutzung der Oberflächen der Gebäude für die Gewinnung regenerativer Energien sowie die Verwendung alternativer und kostensparender Baumaterialien zu ermöglichen, wird von den bisher für neue Baugebiete geltenden öffentlichen Bauvorschriften Abstand genommen.

Die Rückhaltung von Oberflächenwasser geschieht aufgrund der schon stark belasteten Hydraulik im Umfeld innerhalb des Plangebietes. Hier ist die Rückhaltung auf den Grundstücken im südlichen Bereich, in Kanälen unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in Sickerkästen unterhalb der Spielplatzfläche sowie des westlich gelegenen Fuß- und Radwegs geplant. Der Geltungsbereich des Plangebietes muss daher im Vergleich zu den bisher dargestellten Grenzen um die benannten Flächen erweitert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, in Abweichung vom bisherigen Norder Baulandmanagement, diese neuen Formen der Siedlungsentwicklung zuzulassen und befürwortend zu begleiten.

Frau Janzen (NLG) trägt vor.

Cedric Janssen (beratendes Mitglied des Jugendparlamentes) erscheint um 17:14 Uhr.

Herr Heckrodt meint, dass es in der ersten Vorstellung einen visuellen Plan gegeben habe, welcher jetzt auch vorteilhaft für die Bürger gewesen wäre.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass es einen solchen Plan nicht gab.

Frau Janzen (NLG) erklärt sich bereit, eine Visualisierung nachzureichen.

Herr Görlich fragt, wo sich das Drosselbauwerk befindet.

Frau Janzen (NLG) gibt an, dass sie dies nicht weiß.

Herr Görlich fragt, ob man das vorhandene Regenrückhaltebecken nutzen könne.

Frau Janzen (NLG) gibt an, dass dies aufgrund der heute hohen Anforderungen nicht möglich sei und dass es dahingehend intensive Vorprüfungen gegeben habe.

Herr Görlich fragt, warum die Erschließung nicht von der Straße Im Spiet vorgenommen wird.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass diese Flächen Dritten gehören und es hier keine Einigung bzw. Regelung gab.

Herr Mellies fragt ob eine zeitgleiche Begrünung der Dächer sowie die Ausstattung dieser mit Photovoltaikanlagen überhaupt möglich sei.

Frau Janzen (NLG) bejaht dies.

Herr Rogall fragt, wie hoch die umliegenden vorhandenen Gebäude sind.

Frau Janzen (NLG) gibt an, dass diese wie bereits angegeben eine Firsthöhe von 9 Metern vorweisen.

Bürgermeister Eiben ergänzt, dass die Flächen durch die Stadt vergeben werden sollen und die vorhandene Bebauung berücksichtigt wird. Es sollen Grundstücke verkauft, vermietet und zur Erbpacht angeboten werden.

Vorsitzende van Gerpen gibt an, dass es Festsetzungen bzgl. Versiegelung geben sollte.

Frau Janzen (NLG) erklärt, dass es im Bebauungsplan derzeit keine Festsetzungen bzgl. der Versiegelung gibt und dass somit 50 % des Grundstücks überbaubar sind. Dies wäre natürlich auch relevant für zu schaffende Einstellplätze und Terrassen.

Vorsitzende van Gerpen fragt, ob es anstelle der kompletten Versiegelung möglich wäre, Rasengittersteine zu nutzen.

Frau Buisker erklärt, dass Rasengittersteine aus baurechtlicher Sicht auch als Versiegelung angesehen werden. Sie ergänzt, dass die Möglichkeit einer hundertprozentigen Versiegelung nur in sehr alten Bebauungsplänen besteht.

Herr Hinrichs möchte wissen, ob Pultdächer möglich wären.

Frau Janzen (NLG) antwortet, dass diese nicht ausgeschlossen sind.

Herr Uden fragt, ob jedes Haus zu 25 % mit einer Photovoltaikanlage versehen werden soll, wie genau man auf diesen Wert gekommen ist und ob dies eventuell mit den angestrebten bezahlbaren Preisen zusammenhängt.

Frau Janzen (NLG) bejaht dies und gibt an, dass die Entscheidung für diesen Wert unter anderem wegen der Preise, aber auch, weil ein Wert festgesetzt werden musste, getroffen wurde.

Der Ausschuss empfiehlt:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15, 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ gemäß beigefügtem Plan.
2. Der Rat der Stadt Norden beschließt den Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ entsprechend den beigefügten Unterlagen zum Entwurf.
3. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“.

Protokollnotiz: Herr Görlich wird prüfen, ob eine andere technische Lösung bzgl. des Regenrückhaltebeckens möglich ist.

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

**zu 10 Ankauf von Grundstücken und Wohneinheiten
0672/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Norden hat vor, in den Bereichen des bezahlbaren Wohnraums und des sozialen Wohnungsbaus selbst einzusteigen. Um in diesem Bereich ein Angebot für die Bevölkerung zu schaffen und eine Steuerungsfunktion zu übernehmen, muss die Stadt Norden selber Wohnraum vorhalten und bewirtschaften.

Zusätzlich kann die Stadt Norden Grundstücke subventioniert an Dritte Ausschreiben, damit Dritte den fehlenden bezahlbaren Wohnraum und den sozialen Wohnungsbau, neben der Stadt Norden, herstellt. Gleichzeitig wollen wir den Bürgerinnen und Bürgern in unserer Stadt weiterhin die Möglichkeit auf ein Eigenheim ermöglichen und daher nicht nur im Mietwohnungsbau tätig werden.

Um trotz gestiegenen Baukosten und Grundstückskosten für Bürgerinnen und Bürger ein Eigenheim zu ermöglichen, soll die Bereitstellung von Grundstücken auf Erbbaubasis durch die Stadt Norden gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern erfolgen. Die Stadt Norden könnte dann anhand einer Richtlinie Grundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser auf Erbbaubasis vergeben.

Damit die Stadt Norden so Verfahren kann, muss die Stadt Norden selber in den Besitz von Grundstücken und Wohneinheiten kommen.

Herr Wimberg gibt an, dass diese Gespräche haushaltsrelevant sind und fragt, ob diese im Haushalt für 2023 schon vorgesehen sind.

Bürgermeister Eiben sagt, dass dieses Vorhaben erst im Jahre 2024 haushaltsrelevant sein wird.

Geänderte Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Norden beschließt, dass die Stadt Norden eine noch genauer zu bestimmende Anzahl an Grundstücken und Wohneinheiten, u. a. im Bereich Pasewalker Straße und Dortmunder Straße, von der NLG und Dritten erwerben wird. Entsprechende Gespräche und Verhandlungen sind zwischen der Stadt Norden, der NLG sowie Dritten weiter zu führen und das Ergebnis dem Rat der Stadt Norden zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

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

**zu 11 Vergaberichtlinie für Wohnbaugrundstücke
0671/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Seit längerem beschäftigen sich Verwaltung und politische Gremien in Norden mit Problematiken der Wohnbauentwicklung der Stadt, welche aus einem Missverhältnis von Ferienwohnimmobilien und temporär genutzten Wohnimmobilien auf der einen Seite und der Inanspruchnahme von Wohnbauland durch junge Menschen, Familien, sozial integrierte Angestammte und andere Dauerwohner aus Norden und der Region auf der anderen Seite resultieren.

Daher wird seitens der Stadtentwicklung angestrebt, hier zukünftig die städtebauliche Entwicklung auch auf dieser Ebene aktiv zu steuern. Dies kann über die a) Schaffung stadteigener Neubaugebiete – in welchen die Stadt auf eigenen Flächen selbst Bauland entwickelt – und b) Regelung der Grundstücksvergabe in diesen Baugebieten erreicht werden.

Um eine möglichst familien- und sozialpolitisch gerechte Vergabe künftiger Baugrundstücke sicherzustellen und insbesondere den Wohnsitz von jungen Familien mit Kindern zu fördern und zu erhalten, wurde in der anliegenden Richtlinie ein Punktesystem festgelegt. Verschiedene Städte und Gemeinden in ganz Deutschland haben bereits ein ähnliches Modell eingeführt. Damit nicht gänzlich Personen ausgeschlossen werden, welche nicht unter den bevorzugten Personenkreis fallen (Gleichheitsgrundsatz), sollten 30 % der Grundstücke frei vergeben werden.

Die anliegende Richtlinie ist ein erster Entwurf und soll als Diskussionsgrundlage dienen.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**zu 12 Richtlinie für die Vergabe von Erbbaugrundstücken zu Wohnzwecken
0402/2022/1.1**

Sach- und Rechtslage:

Mit Sitzungsvorlage 0056/2021/1.1 (Grundsatzbeschluss zur Veräußerung von städtischen Grundstücken) wurde beschlossen, städtische Grundstücke nur noch in Erbbaurecht zu vergeben. Ergänzend hierzu hat der Fachdienst 1.1 die anliegende Richtlinie für die Vergabe von Erbbaugrundstücken zu Wohnzwecken erarbeitet.

Beim Erbbaurecht wird kein Eigenkapital für das Grundstück benötigt, sondern nur für das Bauwerk. So kann auch Normalverdienern trotz hoher Immobilienpreise ein Eigenheim ermöglicht werden. Gleichzeitig behält die Stadt Norden über den Erbbaurechtsvertrag die Einflussnahme auf die Nutzung der Immobilie und kann so über Nutzungsvorgaben z. B. aktiv Ferien- und Zweitwohnungen verhindern und Schottergärten verbieten.

Um eine möglichst familien- und sozialpolitisch gerechte Vergabe künftiger Baugrundstücke sicherzustellen und insbesondere den Wohnsitz von jungen Familien mit Kindern zu fördern und zu erhalten, wurde in der anliegenden Richtlinie ein Punktesystem festgelegt. Verschiedene Städte und Gemeinden in ganz Deutschland haben bereits ein ähnliches Modell eingeführt. Damit nicht gänzlich Personen ausgeschlossen werden, welche nicht unter den bevorzugten Personenkreis fallen (Gleichheitsgrundsatz), sollten 30 % der Grundstücke frei vergeben werden.

Die Zuständigkeit für die Verwaltung der zukünftigen Erbbaugrundstücke liegt beim FD 1.1, da Mitte September 2020 die organisatorische und personelle Zuständigkeit für die Grundstücksverwaltung in Form der Wahrnehmung der Eigentümerfunktion im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen und Pachtverträgen in der Kämmerei verortet und die bestehenden städtischen Erbbaurechte dort verwaltet werden.

Die anliegende Richtlinie ist ein erster Entwurf und soll als Diskussionsgrundlage dienen.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**zu 13 Priorisierung der Bauleitpläne (Stand: Juni 2023)
0638/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 08.12.2023 die Priorisierung der Bauleitpläne anhand einer Prioritätenliste sowie deren Überarbeitung innerhalb der nächsten sechs Monate beschlossen.

Die Verwaltung legt nun eine überarbeitete Prioritätenliste vor, die den aktuellen Stand der Bauleitpläne widerspiegelt (s. Anlage 1). Dabei wurden alle bestehenden Bauleitpläne anhand einer Aufteilung in drei Sektoren (1. Wohnungsbau, 2. Institutionen & Soziales sowie 3. Gewerbe & Tourismus) inhaltlich strukturiert (s. Anlage 2). Nach einer Priorisierung der Pläne innerhalb der Sektoren, wurden die prioritären Bauleitpläne in der Prioritätenliste für alle drei Sektoren zusammengefasst.

Bürgermeister Eiben erläutert den Sachstand.

Herr Mellies fragt, ob in allen Sektoren gleichzeitig gearbeitet wird.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass dies der Fall ist und das Arbeiten parallel stattfinden.

Herr Heckrodt fragt, ob in der Anlage 2 alle Bauleitpläne aufgelistet sind oder ob hier noch welche fehlen.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass die 42 Bauleitplänen in der Anlage 2 vollständig sind und es keine fehlenden mehr gibt.

Der Ausschuss empfiehlt:

- 1. Der Verwaltungsausschuss beschließt die Abarbeitung der Bauleitpläne durch den Fachdienst 3.1 Stadtentwicklung gemäß der Prioritätenliste lt. Anlage 1.**

2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, dass eine Aktualisierung der Prioritätsliste in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 14.11.2023 von der Verwaltung vorgestellt werden soll.

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

- zu 14 **Haushalt 2023 - Teilhaushalt für das Produkt 511-01, FD 3.1
0694/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

s. anliegenden Haushaltsentwurf für den Teilhaushalt 511-01, FD 3.1

Bürgermeister Eiben trägt den Entwurf des Ergebnishaushaltes 2023 für das Produkt 511-01 (Stadtentwicklung) vor.

Der Entwurf des Ergebnishaushaltes 2023 für das Produkt 511-01 (Stadtentwicklung) wird zur Kenntnis genommen.

- zu 15 **Haushalt 2023 - Teilhaushalt für die Produkte 521-02 und 523-02, FD 3.2
0515/2023/3.2**

Sach- und Rechtslage:

Der Entwurf zum Haushalt 2023 für die Produkte 521-02 (Bauaufsicht) und 523-02 (Leistungen des Denkmalschutzes) wird vorgestellt.

Frau Buisker trägt den Entwurf des Ergebnishaushaltes 2023 für die Produkte 521-02 (Bauaufsicht) und 523-02 (Leistungen des Denkmalschutzes) vor.

Der Entwurf des Ergebnishaushaltes 2023 für Produkte 521-02 (Bauaufsicht) und 523-02 (Leistungen des Denkmalschutzes) wird zur Kenntnis genommen.

- zu 16 **Haushalt 2023 - Teilhaushalt für das Produkt 111-14, FD 3.4
0503/2023/ZGW**

Sach- und Rechtslage:

Der Entwurf zum Haushalt 2023 für das Produkt 111-14 (Zentrale Gebäudewirtschaft) wird vorgestellt.

Frau Goldhammer trägt den Entwurf des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2023 – Produkt 111-14 (Zentrale Gebäudewirtschaft) vor.

Der Entwurf des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2023 – Produkt 111-14 (Zentrale Gebäudewirtschaft) wird zur Kenntnis genommen.

- zu 17 **Altstandort der Freiwilligen Feuerwehr Norden-Leybucbtpolder; Nutzungsmöglichkeiten für das Feuerwehrgebäude
0673/2023/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Mit der Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück alter Sielweg 60E in Norden Leybucbtpolder wird das alte Feuerwehrgebäude für die Freiwillige Feuerwehr Norden – Ortsteil Leybucbtpolder nicht mehr benötigt, und es ist zu Zeit ungenutzt. Die Verwaltung beabsichtigt daher den Verkauf eines Teils des Grundstückes (s. Anlage: Luftbild).

Der Erwerb soll jedoch mit der Bindung, im bestehenden Gebäude mindestens 2 Wohnungen zur Dauernutzung (keine Zweit- oder Ferienwohnungen) zu errichten.

Interessenten sollen sich bei der Stadt Norden mit einem Umnutzungskonzept bewerben, Kriterien sollen neben dem Kaufpreisangebot die Qualität des architektonischen Konzeptes sowie soziale und ökologische Aspekte, wie Eignung bzw. verbindliche Bindung der Wohnungen für Senioren, Personen mit Handicap, junge Familien oder Wohnungsstarter, CO2-freie Heizungen, Photovoltaik- sowie Brauchwassernutzung etc - sein.

Ein entsprechendes Bewertungskonzept ist von der Stadt Norden noch zu erarbeiten.

Eine baurechtliche Genehmigung ist für die Umnutzung des Gebäudes, mit geringfügigen Anbauten, möglich, nicht jedoch eine darüber hinausgehende Bebauung des Grundstückes.

Da bisher beabsichtigt gewesen ist, das gesamte Grundstück naturschutzrechtlich zu schützen und als Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft zu nutzen, soll nur der unmittelbare Bereich um das Feuerwehrgebäude zur Umnutzung für Wohnzwecke verkauft werden. Eine entsprechende Abmessung des Grundstücksteils ist vorzunehmen.

Herr Fischer-Joost fragt, ob das Grundstück bereits verkauft sei.

Vorsitzende van Gerpen verneint dies.

Der Rat der Stadt Norden nimmt die Absicht der Verwaltung, den vorderen Teil des Grundstücks der Freiwilligen Feuerwehr, Alter Sielweg 60 A, 26506 Norden-Leybucbtpolder zu veräußern, mit der Zweckbindung, das Feuerwehrgebäude zu einem Wohnhaus um zu nutzen, zustimmend zur Kenntnis.

- zu 18 **Bebauungsplan Nr. 220; Gebiet: Hafen Norddeich Ost; Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
0662/2023/3.1**

Über den Tagesordnungspunkt wurde auf Vorschlag der Vorsitzenden van Gerpen nicht beraten.

- zu 19 **Dringlichkeitsanträge**

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

zu 20 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Anfragen, Wünsche und Anregungen liegen nicht vor.

zu 21 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Ein Herr gibt an, dass das Wasser zum Duschen in der Sporthalle der Linteler Grundschule viel zu heiß sei. Herr Wimberg ergänzt, dass dies auch in der Jahnturnhalle der Fall sei.

Frau Goldhammer gibt an, dass die Anlage in der Linteler Schule zu alt sei und eine Regulierung daher nicht möglich sei. Eine Erneuerung würde bei ca. 60.000,00 Euro liegen und diese seien im Haushalt nicht vorgesehen. Die einzige Alternative wäre es, kalt zu duschen.

Der Herr fragt, ob es nicht möglich sei, eine Mischbatterie einzubauen.

Frau Goldhammer gibt an, dass dies nicht so einfach möglich sei, weil hierfür das Leitungsnetz erneuert werden müsse.

Ein Herr fragt, warum die Planungsgrundlage für den Tagesordnungspunkt 8 beim Fachdienst Wirtschaftsförderung liegt.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass es sich hierbei um das Projekt Leegmoor/Leegmoor 2 handle und dieses generell dem Fachdienst Wirtschaftsförderung zugeordnet sei.

Ein Herr fragt, ob es möglich sei, die Ekeler Schule in Wohnungen umzubauen und ob die Stadt bereit wäre, die Schule zu verkaufen.

Bürgermeister Eiben gibt an, dass bereits Überlegungen angestellt wurden und dass man ggf. eine Ausschreibung veranlassen könne, auf die sich jedermann mit der Darstellung seiner Umbauidee bewerben könne. Diese Idee müsste allerdings mit dem Denkmalschutz der Schule vereinbar sein.

Der Herr fragt ebenfalls, was genau nun mit dem Marktpavillon auf dem Marktplatz wäre.

Bürgermeister Eiben antwortet ihm, dass er sich dahingehend mit den Eigentümern, also den Wirtschaftsbetrieben, in Verbindung setzen müsse.

zu 22 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:30 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Die Protokollführung

gez.

gez.

gez.

-van Gerpen-

-Eiben-

-Fekken-

