

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (24/BauSa/2025)

am 07.10.2025

im Foyer des Theaters der Stadt Norden, Osterstr. 50, Norden

- öffentliche Sitzung -

Sitzungsdauer und Anwesenheit siehe Anwesenheitsliste

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung mit Entscheidung über die Aufnahme von Dringlichkeitsanträgen
4. Bekanntgabe von Eilentscheidungen
5. Bekanntgaben
6. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil
7. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 19.06.2025
1912/2025/GB3
8. Vorstellung Ergebnisse Modernisierungsvoruntersuchungen Doornkaat-Gebäude
1987/2025/3.1
9. Auslobung städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Doornkaat-Gelände
1988/2025/3.1
10. Vorstellung Bebauungsplan Nr. 15 9. Änderung zwischen Pasewalker Str. und Dortmunder Str.
2003/2025/GB3
11. Richtlinien zur Vergabe von Wohnbauplätzen
1454/2024/3.1
12. 118. Änderung des Flächennutzungsplanes "Flächen für die Windenergie"; Abwägung, Feststellungsbeschluss
2009/2025/3.1
13. 113. Änderung des Flächennutzungsplanes; Gebiet: "Deichrichterweg 2" - Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
1936/2025/3.1
14. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 V "Gulfhof Deichrichterweg 2" mit örtlichen Bauvorschriften - Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
1937/2025/3.1
15. Bebauungsplan Nr. 10 Li - 4. Änderung "Erweiterung Seehundstation": Abwägung; Satzungsbeschluss
1919/2025/3.1
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 17:03 Uhr.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und erklärt, dass Herr Sven Rogall fraktionsloses Mitglied geworden ist und Herr Jürgen Heckrodt Fraktionsmitglied der FDP.

Herr Wallow (ZoB) wird von Frau Ippen vertreten

Herr Sikken (CDU) wird durch Herrn Wiebersiek (nicht stimmberechtigt) vertreten.

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

Die Vorsitzende lässt über die Tagesordnung abstimmen. Diese wird von den Ausschussmitgliedern einstimmig angenommen.

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

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

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Es sind keine Eilentscheidungen bekanntzugeben.

zu 5 Bekanntgaben

Herr Pohl berichtet über die Umsetzung des Projektes des Mobilitätskonzeptes und der Aufstellung von Fahrradabstellboxen/Fahrradsammelanlagen an drei exponierten Stellen (nördlicher Gebäudeteil des Bahnhofs, Parkplatz Ocean Wave gegenüber der Tourist Information und am Marktplatz im Bereich des Kiosks). Diese Maßnahme soll als Testlauf für potentielle Erweiterungen dieser Abstellanlagen dienen.

Rückblickend zur Sitzung vom 19.06.2025 berichtet Herr Pohl hier zunächst zu TOP 10 über die zwischenzeitlich erteilte Vergabe der Planungsleistungen für die Entwässerungsleistungen auf dem Doornkaat-Gelände und zu TOP 17 über den Aufstellungsbeschluss der Klarstellungssatzung in Leybucht polder und die dazu stattgefundene und sehr gut besuchte Bürgerversammlung.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Auf die Frage der Vorsitzenden, Frau van Gerpen, ob die anwesenden Bürger*innen Fragen haben gibt es folgende Wortmeldungen:

Eine Bürgerin gibt an, persönlich von der Neuaufstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplan Nr. V 222, Gulfhof Deichrichterweg, betroffen zu sein. Sie bittet um Auskunft bezüglich der Berechnungen der voraussichtlichen Lärmbelastung, insbesondere im Hinblick auf die Emissionsgrenzen des Bundesumweltamtes. Weiterhin bittet sie um Auskunft über die Verbindlichkeit des vorliegenden Lageplans der Ausweichbuchten.

Herr Pohl erklärt, dass die Ausweichbuchten Bestandteil des Planverfahrens sind und somit zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Satzungsbeschluss auch Vertragsbestandteil des sogenannten städtebaulichen Vertrages werden. Das bedeutet, dass die Verpflichtung zum Ausbau der drei Ausweichbuchten den Bauvorhaben-trägern verpflichtend auferlegt wird. Bezüglich der Nachfrage der Bürgerin zu einer möglichen Änderung der Lage der Ausweichbuchten verweist Herr Pohl auf den Vortrag von Frau Peterssen, die das Vorhaben unter Top 14 vorstellt und dort auf die konkreten Fragen eingehen kann.

Als weitere Wortmeldung stellt ein Bürger aus Westermarsch seine Frage. Er bewirtschaftet die anliegenden Grünlandflächen des benachbarten Neubaugebietes „Deichrichterweg“. Er habe eine umfangreiche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegeben. Die hierzu kürzlich veröffentlichte Abwägung der Stadt Norden beinhalte seiner Auffassung nach Abwägungsfehler, weshalb er um Auskunft bittet, wer für diese Abwägung verantwortlich ist. Herr Pohl erklärt, dass die Stadtplaner im Fachdienst Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Planungsbüro Urbano diese Abwägung erstellt haben.

Weiterhin erklärt der Bürger, dass seine Stellungnahme nicht hinreichend beantwortet worden sei, weshalb er hier noch einmal konkret die Frage stellt, wieso im Bauleitverfahren von einem Wiederaufbau eines vorhandenen abgebrannten Hofes die Rede ist, obwohl dort nichts mehr steht. Weiterhin bittet der Bürger um Auskunft zur Erschließung. Die Erschließungsleitungen seien im Plan nicht eingetragen.

Die Vorsitzende erklärt, dass das Planverfahren deshalb durchgeführt werde, damit man die Kubatur des Ursprunghofes wiederaufbaut. Dies bedeute ausdrücklich nicht, dass noch eine vorhandene Baugenehmigung vorliegt.

Auf die Frage des Bürgers aus Westermarsch, ob das Bauen eines großen Komplexes auf freier Fläche dem städtebaulichen Entwicklungsziel entspricht und ob die Stadt ein vergleichbares Vorhaben auch auf seiner nahegelegenen 2,7 ha großen Fläche befürworten würde, erklärt Herr Pohl, dass es sich bei den alten Gulhöfen um Bestandteile der hiesigen Kulturlandschaft handelt. Es bestehe ein allgemeines Interesse daran, diese Höfe wieder in Betrieb zu nehmen oder wieder aufzubauen – wie eben in diesem besonderen Fall. Gleichzeitig räumt Herr Pohl ein, dass ein Wiederaufbau nach §35 Baugesetzbuch unumstritten bauordnungsrechtlich nicht möglich ist, weshalb dieses Planverfahren durchgeführt wird, um eben eine rechtssichere Grundlage für die Genehmigung dieses Vorhabens zu schaffen. Die in der Begründung genannten raumordnerischen Belange stehen dem Stadtentwicklungskonzept nicht entgegen. Der touristische Ortsteil Norddeich besteht nicht nur aus der Gemarkung Linteler Marsch, sondern auch aus Teilen Westermarsch. Sodann erklärt der Bürger, dass es sein Hof sei, der nun eingekreist werde.

Sodann ergreift die Vorsitzende das Wort und beendet die Diskussion an dieser Stelle. Wenn der Herr aus Westermarsch mit der getroffenen Abwägung der Stadt Norden nicht einverstanden ist, stehe ihm der Weg eines rechtlichen Verfahrens offen. Die heutige Einwohnerfragestunde sei jedoch nicht der geeignete Rahmen für eine ausführliche inhaltliche Auseinandersetzung des Vortrages seiner eigenen Stellungnahme.

Als weitere Wortmeldung trägt ein Bürger vor, dass im Bebauungsplan von 1968 das Doornkaat Gelände als Gewebegebiet ausgewiesen ist. Er stellt die Frage, ob dieser Plan noch gültig ist, da aktuell ein Mischgebiet geplant wird.

Herr Pohl erklärt dazu, dass noch nichts Neues überplant ist. Bis zur künftigen Entwicklung des Gebietes sei jedoch der alte Bebauungsplan weiterhin gültig. Es stelle sich aber die Frage, inwiefern der alte Plan noch umsetzbar sei oder vielmehr als nichtig anzusehen ist.

Der Fragesteller verweist in diesem Zusammenhang auf ein Gebäude in seinem Besitz, dass nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf, da es laut Bebauungsplan als Hausmeisterwohnung eingestuft ist und somit ausschließlich im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung bewohnt werden darf. Da jedoch vor Ort kein Gewerbebetrieb mehr existiert, stellt sich ihm die Frage, ob die entsprechende Festsetzung des damaligen Bebauungsplans nicht inzwischen funktionslos geworden sei.

Herr Pohl teilt diese Auffassung und würde – vorbehaltlich einer entsprechenden rechtlichen Prüfung – ebenfalls von einer Funktionslosigkeit der betreffenden Festsetzung ausgehen.

Eine weitere Wortmeldung eines Bürgers, der lediglich eine Frage an die Ausschussmitglieder zu TOP 12 „Windkraftanlage in Leybucht“ richten möchte. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass er keine Antwort erwartet, aber um Handzeichen bittet, wer von den Anwesenden schon einmal eine Windkraftanlage des Typs Enercon E 160 mit einer Gesamthöhe von 200 Meter Höhe gesehen hat.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt die Vorsitzende den ersten Teil der Einwohnerfragestunde.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom
19.06.2025
1912/2025/GB3**

Sach- und Rechtslage:

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

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt:

Das Protokoll wird genehmigt.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	6
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	4

zu 8 **Vorstellung Ergebnisse Modernisierungsvoruntersuchungen Doornkaat-Gebäude
1987/2025/3.1**

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Unter dem Tagesordnungspunkt werden die Ergebnisse der Modernisierungsvoruntersuchungen 2024/2025 zu den ehemaligen Doornkaat-Gebäuden, welche sich im Eigentum der Stadt Norden befinden, vorgestellt. Die Sitzungsvorlage sieht keinen Entscheidungsbeschluss, sondern nur eine Kenntnisnahme durch den Bau- und Sanierungsausschuss vor.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Im April 2024 hat die Stadt Norden das Büro ac Planungsbüro Soltau GmbH – inzwischen firmierend als Nietiedt Planen & Bauen GmbH – mit Modernisierungsvoruntersuchungen für alle als erhaltenswert eingestuft ehemaligen Doornkaat-Gebäude in ihrem Eigentum beauftragt. Dabei folgte die umfangreiche Aufgabenstellung folgenden zentralen Zielsetzungen:

- Vollständige Bestandserfassung der Gebäude (von denen oft keine oder unvollständige Bauakten vorlagen), dabei
 - o genaues Aufmaß
 - o Baukonstruktion/Baumaterialien/Bauhistorie
 - o Erhaltungszustand bzw. Schäden
 - o Schadstoffanalyse/Schadstoffsanierungsbedarf
- Erarbeiten von Entwürfen für realistische Nachnutzungen (entspr. Architektenleistung LPH 2 Vorplanung)
- Kostenberechnung für Sanierung/Umbau für jew. Entwurfsszenario
- Gesamt-Nutzungsentwurf als funktionales Innenstadt-Ensemble

Im Juli 2025 hat Nietiedt Planen & Bauen mit Fertigstellung der Erläuterungsberichte den Auftrag abgeschlossen. Sanierungs-, Rückbau- und Ergänzungs(neubau)pläne für die Revitalisierung der ehemaligen Doornkaat-Liegenschaften konnten im Zuge der Modernisierungsvoruntersuchungen konkretisiert werden. Die nun zu allen Immobilien vorliegenden umfassenden Bestandsdaten stellen vor allem eine verlässliche

Entscheidungsgrundlage für die anschließenden detaillierten Planungen dar – auch über die exemplarisch durchgespielten Nutzungsziele hinausgehend. Die Stadt Norden sowie geeignete Investoren können somit realistisch planen. Sind Raumabwicklungen für z. B. Hotelbetrieb, Pflegewohnen oder Verwaltungsbüros im historischen Brennereikomplex realistisch? Mit welchen Sanierungskosten ist dabei zu rechnen? Was sind besondere konstruktive Herausforderungen (z. B. Brandschutz)? Welche Schadstoffsanierungen sind erforderlich?

In der vom Planungsbüro dargestellten möglichen Gesamtplanung für das Doornkaat-Gelände, die inzwischen von der Stadt Norden als Exposé gefasst wurde, ist der Planungsbereich mit den zu erhaltenden Bestandsgebäuden und schematischen Neubau-Kubaturen ersichtlich (siehe Anlage 1 – Exposé).

Unter dem Tagesordnungspunkt werden die Ergebnisse der Modernisierungsvoruntersuchungen vom Büro Nietiedt Planen & Bauen vorgestellt (siehe Anlage 2 – Präsentation). Die Sitzungsvorlage sieht keinen Beschluss, sondern nur eine Kenntnisnahme durch den Bau- und Sanierungsausschuss vor.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Die Sitzungsvorlage bzw. die Ergebnisvorstellung dient ausschließlich der Information über den Fortschritt der Doornkaat-Revitalisierung. Es ist an dieser Stelle keine Entscheidung bzw. kein Beschluss vorgesehen.

2.3 Darüber soll entschieden werden

-

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Die Modernisierungsvoruntersuchungen werden vom Fördergeber der Städtebauförderung (Bund/Land, hier vertreten durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems) als Voraussetzung für die Förderung von Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms angesehen.

Abgesehen davon, dass aus baufachlicher Sicht eine verlässliche Grundlagenermittlung bei jedem größeren Bau-/Sanierungsvorhaben geboten ist, verlangt der Fördergeber hier – unabhängig davon, ob Fördernehmer die Kommune selbst ist oder aber ein mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusstes privates Vorhaben – den Nachweis der Voraussetzung für die Berücksichtigung von Ausgaben für die Modernisierung und Instandsetzung gem. Ziffer 5.3.3.1 (4) der niedersächsischen Städtebauförderungsrichtlinie. Das schließt die grundsätzliche Sanierungsfähigkeit, -würdigkeit (z. B. Denkmal) und -wirtschaftlichkeit (Kosten) ein.

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Information der Politik und der Öffentlichkeit über den Planungsprozess.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

-

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

-

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

-

Zusammenfassung:

☒ <i>Finanzielle/Personelle Auswirkungen liegen nicht vor.</i>
☐ <i>Die finanziellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Finanzen abgestimmt.</i>
☐ <i>Die personellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Personal abgestimmt.</i>
☐ <i>Folgekostenberechnung / ☐ Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung nicht erforderlich.</i>
☐ <i>Eine Folgekostenberechnung für Investitionen ab 50.000 € ist als Anlage beigefügt.</i>
☐ <i>Eine Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung unter Berücksichtigung mehrerer Möglichkeiten für Investitionen ab 500.000 € ist als Anlage beigefügt.</i>
☐ <i>Fördermittel sind/werden beantragt.</i>

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

-

5.2 Wichtige Gründe dafür

-

5.3 Wichtige Gründe dagegen

-

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

-

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

Die Stadt Norden wird die Ergebnisse der Modernisierungsvoruntersuchungen im Zuge der bereits eingeleiteten nächsten Planungsschritten der Doornkaat-Revitalisierung nutzen. Insbesondere fließen diese in die Aufgabenstellung/Rahmensetzung der für Ende 2025 geplanten Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs für das Areal ein. Bei der geplanten Vergabe von einzelnen Teilbereichen an geeignete privatwirtschaftliche Entwickler werden die Bestandsdaten und Sanierungskostenabschätzungen den Bewerbern zugänglich gemacht.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

-

Die Vorsitzende begrüßt Frau Menzel vom Ingenieurbüro Nietied - Planen & Bauen, die im Anschluss einen Vortrag zur Vorstellung der Ergebnisse der Modernisierungsvoruntersuchungen der Doornkaat-Gebäude hält.

Als Einstimmung auf die folgenden Tagesordnungspunkte erläutert Herr Pohl zunächst anhand einer Skizze den Zeitstrahl zum Projekt Doornkaat Gelände und zeigt dabei auf, auf welchen Ebenen die Kolleginnen und Kollegen der Stadtentwicklung agieren.

Herr Pohl erläutert das Vergabeverfahren des Bodensanierungskonzepts, für das bereits im Februar ein Antrag auf Förderung im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung gestellt wurde. Obwohl die Bodenverunreinigungen nur im geringen Maße vorhanden sind, ist dennoch die Sanierung erforderlich. Da diese Maßnahmen allerdings nicht mit Stadtfördermitteln finanziert werden können, wurde zwischenzeitlich ein alternatives Förderprojekt bei der NBank in Anspruch genommen. Um den Bau des Kreisverkehrs überhaupt realisieren zu können, werden im kommenden Frühjahr umfangreiche Rückbaumaßnahmen vorgenommen, wozu unter anderem der Abriss des Werkstattgebäudes sowie der Popken-Garagen zählt.

Jüngst wurde durch das LGLN eine Drohnenvermessung als digitale Grundlage durchgeführt, die für die anschließende Bauleitplanung herangezogen wird. Parallel dazu erfolgt eine Zerlegungsvermessung des Grundstücks für die Polizei. Mit der Polizei liegt ein Vertrag über eine entsprechend große Fläche vor. Damit der Vertrag wirksam wird, muss die Fläche noch offiziell parzelliert werden, sodass dann die Zahlungsabwicklung erfolgen kann.

Abschließend nennt Herr Pohl die Straßen- und Kanalplanung mit entsprechender Regenrückhaltung als letzten Punkt auf der Skizze und übergibt sodann das Wort an Frau Menzel, die nun mit Ihrem Vortrag beginnt.

Die Vorsitzende bedankt sich bei Frau Menzel für die ausgezeichnete Vorstellung der Untersuchungsergebnisse.

Herr Wimberg stellt hinsichtlich der vorgestellten Kostenschätzung der Nutzungsbedingungen für die Gebäude, die Frage, wie hoch die Kostenschätzung für die Gestaltung der Freiflächen ausfallen wird. Herr Pohl kann im Moment keine Zahlen nennen, wird aber im Laufe der Sitzung die entsprechenden Zahlen ermitteln.

Herr Fischer-Joost möchte wissen, ob an der vorgestellten Gebäudeplanung noch Änderungen möglich sind- etwa im Falle von unvorhersehbaren Ereignissen wie dem Rückzug von Investoren oder anderen unplanbaren Entwicklungen. Als weitere Frage bittet er um Prüfung der Erschließung eines neuen Fußweges vom Neuen Weg hin zum neuen Doornkaat Quartier.

Frau Menzel erklärt, dass diese alten Gebäude für Planänderungen prädestiniert sind, sei es für eine neue Unterteilungen oder auch für eine Umnutzung. Der hier vorgelegte Plan ist keine feste Vorgabe.

Herr Pohl erläutert zur gewünschten zweiten fußläufigen Verbindung, dass über die Doornkaatstraße, Gebäude 1, eine Öffnung zum Quartier und somit die Fußgängerbeziehung ins Doornkaat Gelände besteht. Von einer Einbindung über das „Deutsche Haus“ sollte abgesehen werden, zumal das Denkmal nicht der Stadt Norden gehört.

Herr Görlich erkundigt sich nach den nächsten Schritten. Herr Pohl erklärt, dass die Städtebauförderung den Rahmen für dieses laufende Modernisierungsvoruntersuchung bildet und diese für die Verhandlung mit potentiellen Investoren benötigt wird.

Bei den bisher vorgestellten Inhalten handelt es sich lediglich um Nutzungsvorschläge, die die Grundlagen für Investorengespräche darstellen. Letztlich entscheiden die potentiellen Investoren selbst, ob sie sich ein bestimmtes Nutzungskonzept vorstellen können. Danach liegt es an den Mitgliedern des Rats, ob sie dieser Richtung folgen. Die Investorenansprache läuft dauerhaft und parallel als Werbetrommel für das Quartier. Im kommenden Jahr müssen konkrete Verfahren zur Konzeptvergabe entwickelt werden.

Herr Wimberg greift den Begriff der Investorenansprache auf und verweist auf das Exposé, aus dem er Sanierungsosten in einer Höhe von über 50 Millionen Euro ermitteln konnte. Vor diesem Hintergrund stellt er die Frage, ob ein Abriss der Gebäude für potentielle Investoren nicht die wirtschaftlichere Option darstellen könnte – vorausgesetzt, der Denkmalschutz steht einem solchen Vorgehen entgegen.

Herr Pohl erklärt, dass ein Zielkonzept im Rahmen der Städtebauforderung beschlossen und bereits weiterentwickelt wurde. Unabhängig vom Denkmalschutz würde ein Abriss der Gebäude den städtebaulichen Sanierungszielen widersprechen. Eine denkbare Option wäre, dass die Stadt selbst in das Gebäude 2 (das Gesundheitsamt) investiert, dieses mit eigenen Mitteln saniert und anschließend selbst nutzt oder vermietet. Das Gebäude 1 und 3 könnte abgerissen und das Gebäude 4 veräußert werden. Im Rahmen des Investorenwettbewerbs würde dann lediglich das Kernportfolio mit den Gebäuden 6 bis 10 einbezogen. In den

bisherigen Gesprächen haben sich bereits Interessenten gezeigt, die über finanziellen Mittel verfügen, um Investitionen im zweistelligen Millionenbereich zu tätigen.

Frau Menzel erklärt zum Thema Denkmalschutz, dass es sich beim betroffenen Areal um einen Ensemble-schutz handelt, der im Schutzstatus nicht ganz so hoch angesiedelt ist wie beim Einzeldenkmal. Ein Abriss der Gebäude wäre zwar möglich, jedoch weist Frau Menzel zur Veranschaulichung darauf hin, wie viele Menschen im Urlaub – etwa in Frankreich oder Italien – den besonderen Reiz alter Städte und historischer Bausubstanz schätzen. Und hier hat die Stadt Norden ein echtes „Schätzchen“ und es freut sie sehr, dass die Stadt dieses Areal weiterentwickeln möchte. Solche historischen Strukturen seien identitätsstiftend für die Stadt Norden. Im Falle eines Abrisses warnt Frau Menzel davor, dass das bestehende Bauvolumen nicht wiederherstellbar sei. Zudem müssten dann aktuelle Vorgaben wie Grenzabstände eingehalten werden. Weiterhin wäre der Übergang vom Gewerbe- ins Mischgebiet ganz anders geregelt. Mit dem Bestandschutz lasse sich vieles argumentieren, und auch der Denkmalschutz bietet hier eine wichtige Unterstützung.

Frau Menzel weist darauf hin, dass bei Neubauten immer häufiger gesichtslose Gebäude entstehen – mit Wärmedämmverbundsystem, glatter Fassade und weißem Putz. Bei den Architekten gebe es einen Spruch: „weiß altert asozial“ und schon jetzt könne sie sich vorstellen, wie eintönig und leblos diese Gebäude nach nur 3 Jahren aussehen könnten.

Herr Wimberg schließt sich der vorherigen Frage von Herrn Görlich an und bittet Herr Pohl um Auskunft zum weiteren Vorgehen der Investorenansprache. Welche realistischen Erwartungen bestehen für Investoren? Müssten ggf. bestimmte Ideen oder Inhalte aus dem Konzept wieder rausgenommen werden? Und wo bzw. in welchem Gremium wird das letztlich entschieden?

Herr Pohl erklärt, dass am Ende der Stadtrat über mögliche Verträge mit den Investoren entscheidet. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Gebäudeteil möglicherweise doch abgerissen wird, falls sich dies für den Investor als wirtschaftlich notwendig erweist. Es müssen alle Belange zusammengeführt werden. Zudem gilt es, ein geeignetes Wettbewerbsverfahren zu finden, dass die attraktivsten Konzepte und Investoren identifiziert. Am Ende lässt sich nichts vollständig ausschließen – außer dem klaren Ziel, das wir das alte Gebäudeensemble – Alte Brennerei, Silogebäude und Lager Brake – erhalten wollen.

Herr Heckrodt kommt erneut auf die Kosten im Zusammenhang mit dem Gesundheitsamt und die Gedankenspiele zur Nutzung des Gebäudes durch die Stadt zurück. Worauf Herr Pohl erklärt, dass man sich in diesem Zusammenhang vom Begriff „Stadtverwaltung“ lösen sollte. Es kann natürlich auch jede andere Nutzung – Dienstleistungen oder Büronutzung – sein. Von dem 2023 beschlossenen Nutzungszielekonzept wird nicht abgewichen.

Herr Görlich führt aus, dass falls die Stadtverwaltung oder ein Teil der Stadtverwaltung - wie in dem Gedankenspiel zur Nutzung des Gebäudes erwähnt - untergebracht werden soll, hierzu ein grobes Konzept erstellt werden sollte.

Herr Pohl erklärt, dass das eingebrachte Gedankenspiel deshalb von Interesse ist, weil es von den Investoren entsprechend gespiegelt wurde. Schließlich gäbe es für einen Investor kaum etwas Attraktiveres, als eine langfristige Sicherheit mit einem öffentlichen Nutzer. Gleichzeitig weist Herr Pohl darauf hin, dass eine solche Option einen enormen Umbruch der Liegenschaften der Stadtverwaltung nach sich ziehen würde. Diese Grundsatzdiskussion kann jedoch erst geführt werden, wenn die Auslobung des Wettbewerbs abgeschlossen ist.

Herr Heckrodt stellt die Frage, ob der Baugrund der Fläche für die geplante Polizeiwache mit in die bisherigen Untersuchungen einbezogen wurde?

Herr Pohl berichtet, dass für weite Teile des Doornkaat Areals sowie für Teile des künftigen Polizeigeländes entsprechende Voruntersuchungen durchgeführt wurden. Ähnlich wie bei den Bestandsgebäuden, zeige

sich auch bei dieser alten Industriebrache, dass die Belastungen insgesamt überraschend gering sind. Das gilt sowohl für die Gebäude selbst als auch für mögliche Bodenverunreinigung. Insgesamt ist die Situation als sehr überschaubar zu bewerten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, verweist die Vorsitzende abschließend auf den damaligen Beschluss, in dem entschieden wurde „Kunst und Kultur“ in die Fläche des Doornkaat Areals zu integrieren. Da das Werkstattgebäude, das ursprünglich für die Unterbringung von „Kunst und Kultur“ vorgesehen war, nun abgerissen werde, müsse für diesen Bereich eine alternative Fläche oder ein geeignetes Gebäude eingeplant werden.

Die Vorsitzende hält abschließend fest, dass die aus der Diskussion genannten Nutzungen wie Restaurant, Hotel, Stadtverwaltung usw. lediglich als Beispiele zu verstehen sind. Jeder potenzielle Investor kann frei entscheiden, welche Nutzung er für das Gebäude vorsieht. Er habe nur abzustimmen, wie er die Gebäudestruktur umsetzen möchte.

Die Vorsitzende bedankt sich bei Frau Menzel für Ihren aufschlussreichen Vortrag und schließt damit diesen Tagesordnungspunkt.

Der Bau- und Sanierungsausschuss nimmt Kenntnis von den Ergebnissen der Modernisierungsvoruntersuchungen (2024/2025) zu den zu erhaltenden ehemaligen Doornkaat-Gebäuden, die sich im Eigentum der Stadt Norden befinden.

zu 9 **Auslobung städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Doornkaat-Gelände 1988/2025/3.1**

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Für das Doornkaat-Gelände soll ein Planungswettbewerb nach den Vorgaben der RPW 2013 durchgeführt werden. Mit diesem Beschluss wird der Auslobungsteil A verbindlich freigegeben. Ziel ist es, eine qualitätsvolle Planungslösung zu erhalten und eine transparente Vergabe des Planungsauftrags sicherzustellen.

Zusätzlich sieht der Beschluss auch eine Erhöhung des Budgets für die Maßnahme vor, denn die vorgeschriebenen Preisgelder liegen gemäß RPW bzw. HOAI höher als bisher geschätzt.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Durch den kombinierten freiraumplanerischen und städtebaulichen Realisierungswettbewerb sollen qualitätsvolle Planungsvorschläge für die Entwicklung des zentral gelegenen und derzeit überwiegend brachliegenden Doornkaat-Geländes erarbeitet werden.

Eine qualitätsvolle Entwurfsplanung ist erforderlich, um die gestalterischen und funktionalen Anforderungen bestmöglich umzusetzen.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Die Durchführung eines Planungswettbewerbs bietet die Möglichkeit, mehrere qualifizierte Entwurfsvorschläge zu vergleichen und eine fundierte Entscheidung für die Vergabe zu treffen.

2.3 Darüber soll entschieden werden

- Genehmigung und Freigabe des Auslobungsteil A – Allgemeine Auslobungsbedingungen
- Ermächtigung der Verwaltung, die Auslobung zu veröffentlichen und das Verfahren umzusetzen
- Erhöhung des Finanzierungsrahmens der Maßnahme „städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Doornkaat-Gelände“ um 50.000 Euro auf insgesamt 150.000 Euro (Bruttosumme).

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Ja, es handelt sich um eine freiwillige Maßnahme im Sinne einer qualitätssichernden Verfahrenswahl, jedoch orientiert an den vergaberechtlichen Grundsätzen (Transparenz, Gleichbehandlung, Wettbewerb).

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

- Erhalt von qualifizierten Planungsvorschlägen
- Auswahl eines geeigneten Planungsteams
- Sicherstellung von Gestaltungsqualität und Wirtschaftlichkeit
- Beteiligung der Fachöffentlichkeit

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

- Wettbewerbsart: nichtoffener Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb
- Verfahren nach RPW 2013
- Einhaltung der VgV
- Preisgericht nach § 3 RPW mit unabhängigen Fach- und Sachpreisrichtern

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Die Durchführung des Wettbewerbs erscheint angesichts der städtebaulichen Bedeutung der Doornkaat-Flächen im Stadtzentrum geboten.

Eine Ausschreibung der Planungsleistungen ohne vorgeschalteten Wettbewerb hingegen – und damit ohne umfangreichere Prüfung durch einen erweiterten Fach- und Sachkundigenkreis – birgt ein größeres Risiko, eine Gestaltung zu erhalten, die nicht in der ausreichenden Tiefe mit den örtlichen Gegebenheiten in Einklang gebracht wurde.

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

- Wettbewerbssumme: ca. 82.200,00 €
- Bindung an das Wettbewerbsergebnis durch Vergabe an Preisträger
- Folgekosten: Planungshonorare nach HOAI, ggf. Umsetzungskosten nach Haushaltsfreigabe

Die Maßnahme wird grundsätzlich von der Städtebauförderung im Rahmen der Sanierungsgebiete „Doornkaatgelände und Umfeld“ und „Historischer Marktplatz“ gefördert. Dabei ist mit einem Zuschuss von 2/3 der Maßnahmenkosten von Bund u. Land zu rechnen, 1/3 macht der Eigenanteil der Stadt Norden aus. In den Kosten- und Finanzierungsrahmen der Sanierungsgebiete stehen für 2026 ausreichend Fördermittel zu Verfügung.

Zusammenfassung:

☐ <i>Finanzielle/Personelle Auswirkungen liegen nicht vor.</i>
☐ <i>Die finanziellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Finanzen abgestimmt.</i>
☐ <i>Die personellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Personal abgestimmt.</i>
☒ <i>Folgekostenberechnung / ☐ Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung nicht erforderlich.</i>
☐ <i>Eine Folgekostenberechnung für Investitionen ab 50.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Eine Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung unter Berücksichtigung mehrerer Möglichkeiten für Investitionen ab 500.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☒ <i>Fördermittel sind/werden beantragt.</i>

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

Beschluss Auslobungsteil A – Allgemeine Auslobungsbedingungen

5.2 Wichtige Gründe dafür

- Sicherung von Planungsqualität
- Transparente und faire Verfahrensweise
- Vergleichbarkeit von Lösungen
- Einbindung eines interdisziplinären Preisgerichts
- Grundlage für Vergabeentscheidung

5.3 Wichtige Gründe dagegen

-

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

- Breite Entwurfsvielfalt
- Öffentlichkeitswirksamkeit
- Fachliche Legitimation der Entscheidung

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

- Veröffentlichung des Wettbewerbs und Start des Teilnehmerwettbewerbs
- Durchführung des Wettbewerbs (Bearbeitung der Teilnehmenden, Vorprüfung und Preisgericht)

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

- Ratsbeschluss vom 10.12.2024 zur Maßnahmendurchführung und Mittelbereitstellung
- Erfolgte Vorabstimmung GB3/Politik zur personellen Besetzung des Fachpreisgerichts
- Laufende Städtebauförderung

Die Vorsitzende begrüßt Herrn von Ohlen von der DSK GmbH und erteilt ihm das Wort.
Anschließend beginnt Herr von Ohlen mit seinem Vortrag zum Realisierungswettbewerb „Doornkaat“.

Die Vorsitzende bedankt sich bei Herrn von Ohlen für seine Ausführungen. Auf der Rednerliste stehen zunächst Herr Jürgen Heckrodt und Herr Helmut Fischer-Joost.

Herr Heckrodt stellt die Frage nach dem Auftragsvolumen.

Herr von Ohlen erklärt, dass es sich um beschlossene Zahlen handelt, die in den Sanierungs- und Kosten-/Finanzierungsübersichten nachzulesen sind und reicht die Frage gerne an Herrn Pohl weiter. Dieser erklärt, dass er die Zahl, die von Herrn Wimberg eingefordert wurde, inzwischen ermitteln konnte: Es sind 3,2 Mio. Euro Gesamtkosten. Aus dieser Summe müsse man dann die Ingenieurkosten bilden.

Herr Fischer-Joost erkundigt sich nach der Außenraumplanung für das Polizeigelände an der Straße „Im Horst“, wie wird diese Zuwegung in die Planung eingebunden?

Herr von Ohlen weist darauf hin, dass die städtebaulichen Planungen noch nicht abgeschlossen sind und die Aufgabenstellung in den städtebaulichen Bereich integriert werden könnte. Diese Herangehensweise sei für potentielle Bauherren von Vorteil, da sie zu nichts verpflichtet wären. Gleichzeitig bestehe die Möglichkeit weitere Ideen und Vorschläge zu sammeln, aus denen die Bauherren anschließend ihre individuellen Projekte entwickeln könnten. Herr von Ohlen hält es für sinnvoll, das Projekt im Sinne eines Vorentwurfs zu überplanen, um frühzeitig Kontakte herzustellen mit dem Ziel gemeinschaftlich etwas zu entwickeln.

Herr Pohl ergänzt, dass man sich bewusst dafür entschieden habe einen kombinierten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb auszuloben. Dieser soll nicht nur die zukünftigen öffentlichen Flächen umfassen, sondern auch das städtebauliche Umfeld einbeziehen. Das Polizeigelände könne eine Herausforderung darstellen, da dort bereits ein Zeitplan definiert sei. Herr Pohl erklärt, dass das gesamte Areal betrachtet werden müsse. Bislang wurde auch noch nicht über neue Gebäudestrukturen gesprochen, die ebenfalls entstehen sollen. Gerade dafür sei es wichtig, aus einer städtebaulichen Perspektive heraus zu verstehen, was dort entstehen soll und entstehen kann. Schon aus dieser Überlegung heraus werde deutlich, dass die Entwicklung des Quartiers nicht allein auf den Freiraum bezogen werden kann. Vielmehr müsse stets auch die städtebauliche Dimension mitgedacht werden – sowohl in Bezug auf das Polizeigelände als auch auf die bestehenden und noch entstehenden Gebäudestrukturen.

Auf die Frage von Herrn Görlich zum Beschlussvorschlag erklärt Herr von Ohlen, dass die Auftragserteilung im Auftrag der Stadt durch die DSK erfolgt. Es läuft alles über die Stadt.

Herr Wimberg betont, dass ihn der Wettbewerb überzeugt habe. Dabei werde der enge Zusammenhang zwischen dem Exposé und dem Wettbewerb deutlich, denn das Exposé ist eine entscheidende Voraussetzung für die Teilnahme.

Herr Rogall erkundigt sich, ob es nicht auch in Ostriesland Büros gibt, die an solchen Wettbewerben teilnehmen können, worauf Herr von Ohlen erklärt, dass er zumindest von zwei Büros wisse, bei denen Ostriesen in der Teilhaberschaft sind. Grundsätzlich könne sich jedes Büro bewerben, allerdings sind eine gewisse Größe und einschlägige Erfahrung durchaus von Bedeutung.

Da es keine weiteren Fragen gibt, bedankt sich die Vorsitzende bei Herrn von Ohlen und fährt mit dem Beschlussvorschlag fort.

Der Bau- und Sanierungsausschuss empfiehlt:

- a) **Der Verwaltungsausschuss stimmt der Veröffentlichung des Auslobungsteils A – Allgemeine Auslobungsbedingungen – durch die beauftragte DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft zu. Die weitere inhaltliche Rahmgebung für den Wettbewerb wird vom eingesetzten Preisgericht abgestimmt und anschließend die Wettbewerbsphase gestartet.**

- b) Der Verwaltungsausschuss stimmt der Erhöhung der Finanzierungsmittel von zuvor 100.000 Euro auf nunmehr 150.000 Euro zu – Gesamtkosten einschließlich Planung und Durchführung des Wettbewerbs mit den vorgeschriebenen Preisgeldern, dabei gefördert zu 2/3 aus der laufenden Städtebauförderung der Stadt Norden.

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

zu 10 **Vorstellung Bebauungsplan Nr. 15 9. Änderung zwischen Pasewalker Str. und Dortmunder Str.
2003/2025/GB3**

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan Nr. 15-9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ ist durch Bekanntmachung am 22.12.2023 in Kraft getreten und schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von Wohnbauvorhaben. Die städtebauliche Zielsetzung erhebt vor allem den Anspruch der Entwicklung eines Quartiers, welches durch verschiedenartige Wohntypologien den Wohnraumanprüchen unterschiedlichster Nutzer- und Altersgruppen gerecht wird. Dabei sollen Hausgruppen im nördlichen Plangebiet ebenso möglich sein wie die traditionelle Einfamilienhausbebauung im südlichen Teil. Im Zentrum des Quartiers sollen 24 Wohnungen in insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern das Angebot an Wohnungen im Stadtgebiet vergrößern.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll der Neubau einer Kindertagesstätte den Bedarf an modernen und vor allem kindgerechten Betreuungseinrichtungen decken.

Der Bebauungsplan wurde gemeinsam mit der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG), Geschäftsstelle Aurich, entwickelt. Der zwischen den beiden Vertragspartnern NLG und Stadt Norden geschlossene städtebauliche Vertrag räumt der Stadt ein Erstzugriffsrecht auf alle im Plangebiet gelegenen und im Eigentum der NLG befindlichen Grundstücke ein, wovon die Stadt durch den Ankauf des nordwestlichen Grundstückes für den Neubau einer Kindertagesstätte bereits Gebrauch gemacht hat. Der Planungsauftrag für den Kitaneubau wurde bereits vergeben. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass konkrete Entwürfe den Gremien der Stadt spätestens Anfang des neuen Jahres 2026 vorgestellt werden können.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes könnte als Fläche für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch eine noch zu gründende städteigene Wohnungsbaugesellschaft herangezogen werden. Es wird auf den Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Norden vom 24.09.2025 verwiesen, der den Einstieg der Stadt in die Entwicklung, Errichtung und langfristige Vermietung von bezahlbarem Wohnraum vorsieht.

Die in der Quartiersmitte geplanten insgesamt vier Vierfamilienhäuser und ein Achtfamilienhaus sollen voraussichtlich alle durch die NLG selbst gebaut und auf dem Wohnungsmarkt frei veräußert werden.

Die verbliebenen Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes sollen dem Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden. Für die Vermarktung eines Teils dieser Grundstücke sollen dabei die Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken und den darin enthaltenen Vergabekriterien nach dem sogenannten Einheimischenmodell herangezogen werden. Es wird auf den nachfolgenden Tagesordnungspunkt dieser Sitzung verwiesen.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes mit seinen beschriebenen Teilmaßnahmen bedarf es insofern noch weiterer Beschlüsse des Rates der Stadt Norden.

Anhand der als Anlage beigefügten Präsentation soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und städtebaulichen Zielsetzungen erläutert und auf die oben beschriebenen unterschiedlichen Maßnahmen in den Teilbereichen eingegangen werden.

Herr Stadtbaurat Pohl erläutert anhand eines Vortrags die 9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 15 und erklärt zunächst, dass die Vorgaben im Bebauungsplan im Hinblick die Photovoltaikanlagen und die Nutzung von extensiver Dachbegrünung zwischenzeitlich ein Stück weit überholt sind, da die NBauO nun in § 32a vorsieht, dass man ab einer Fläche von 50 qm ohnehin 50 % der Dachfläche mit PV belegen muss. Insofern ist die Festsetzung, die das hier mit 25% fest schreibt, im Grunde schon überholt. Sodann stellt er das Vorhaben weiter vor.

Die Vorsitzende bedankt sich für die Ausführungen.

Herr Heckrodt erkundigt sich, ob im neuen Baugebiet sichergestellt werden kann, dass die verkauften Wohnungen nicht als Ferienwohnungen genutzt werden. Als Vergleich zieht er das Baugebiet Norder Tief heran.

Herr Pohl erklärt, dass der Bebauungsplan eine Nutzung als Ferienwohnung explizit ausschließt. Im Falle eines Verkaufs und der Beantragung einer entsprechenden Nutzungsänderung wird diese abzulehnen sein.

Herr Wimberg stellt die Frage, ob die Stadt Norden künftig Projekte dieser Art selbst entwickeln kann.

Herr Pohl antwortet grundsätzlich ja und verweist dabei auf das Beispiel Ostermarsch. Dort hat die Stadt ebenfalls Flächen angekauft, um die Erschließung und die Bauleitplanung selbständig durchzuführen. Ein solches Vorgehen wäre auch in anderen Fallkonstellationen vorstellbar.

Herr Fischer-Joost erkundigt sich zu seiner Anfrage, ob die 40 Jahre alte Eiche auf dem Baugebiet erhalten werden konnte.

Herr Pohl berichtet über die Weiterleitung der Anfrage an die Untere Naturschutzbehörde. Diese habe mitgeteilt, dass der betreffende Baum nicht die Kriterien eines Naturdenkmals erfüllt. Die genaue Begründung wird noch ins Ratsinformationssystem eingepflegt. Voraussichtlich wird der Baum in dieser Winterperiode gefällt.

[Anm. Protokollführung: Die Stellungnahme des Landkreises (UNB) ist dem Protokoll beigefügt.]

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Sanierungsausschuss nimmt die vorgestellten Planungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 – 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ zur Kenntnis.

zu 11 **Richtlinien zur Vergabe von Wohnbauplätzen
1454/2024/3.1**

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Die Stadt Norden will die Vergabe der benannten Grundstücke so steuern, dass die sozialpolitischen Ziele des Wohnungsbaus besser als bisher verfolgt werden können.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Die Thematik „Vergabekriterien für zukünftige stadteigene Baugrundstücke“ wurde im Juli 2023 in den Stadtrat eingebracht, aber dort nicht weiter behandelt. Seit längerem beschäftigen sich Verwaltung und politische Gremien in Norden mit Problematiken der Wohnbauentwicklung der Stadt. Diese resultieren aus einem Missverhältnis von Ferienwohnimmobilien und temporär genutzten Wohnimmobilien auf der einen Seite und der Inanspruchnahme von Wohnbauland durch junge Menschen, Familien und andere Dauerwohner aus Norden und der Region auf der anderen Seite. Die Entwicklung und Vergabe von Wohnbauplätzen war bisher in privater Hand. Um vergünstigte Bauplätze z.B. für junge Familien abgeben zu können, wurden im Rahmen des Baulandmanagements der Stadt Norden die Preise für einen festgelegten Teil der zu veräußernden Grundstücke gedeckelt.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Diese bisherige Praxis der Vergabe von Wohnbauland soll geändert werden.

2.3 Darüber soll entschieden werden

Es soll über die Richtlinien zur Vergabe von Wohnbauplätzen in der Stadt Norden entschieden werden.

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

ja

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Die Stadt Norden will zukünftig Baugrundstücke nach bestimmten Kriterien vergeben, um die sozialpolitischen Ziele des Wohnungsbaus verwirklichen zu können.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

Voraussetzung ist das Recht zur Grundstücksvergabe, das durch Verträge oder Eigentum an Grundstücken erworben werden kann.

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

-

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

Die Vergabe von Wohnbauplätzen benötigt personelle Ressourcen in Abhängigkeit des Umfangs der Grundstücke und des Vergabeverfahrens.

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

Festlegung von Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken.

5.2 Wichtige Gründe dafür

Verwirklichung der sozialpolitischen Ziele für den Wohnungsbau und die Bevölkerungsentwicklung.

5.3 Gründe dagegen

keine

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Chancen: positive Entwicklung des Wohnungsmarktes im Sinne der Zielgruppen der Stadtentwicklung

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

- Beschlussfassung im Rat
- Schaffung von Rahmenbedingungen zur Anwendung der Richtlinien

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

Diskussion und Kenntnis/Bewusstsein der Voraussetzungen zur Umsetzung einer solchen Richtlinie, Erfahrungswerte anderer vergleichbarer Kommunen und Städte sammeln, Zielsetzung finanziell und personell absichern.

Herr Ulferts schlägt eine Änderung des Wortlautes in den Richtlinien zu IV. Vergabekriterien / 1. Soziale Kriterien und dort zu Punkt 1.1 vor, da diese Regelung insbesondere Kinder und Menschen mit Behinderung sowie pflegebedürftige Menschen betrifft.

Weiterhin bittet er um Unterteilung des Punktes 1.1.c in zwei Abschnitte. Einmal bezogen auf die Behinderung und einmal auf den Pflegegrad. Dabei soll die Einstufung des Grads der Behinderung nochmals unterteilt werden: ab 50% bzw. ab 80%.

Herr Hinrichs bittet darum, den Beschlussvorschlag zu erweitern indem man als dritten Punkt hinzufügt, dass die Vergaberichtlinie nach 2 Jahren auf Effektivität zu prüfen ist.

Nach kurzer Erörterung empfiehlt der Ausschuss, die „Richtlinien der Stadt Norden zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken“ im Wortlaut wie folgt zu ändern:

IV. Vergabekriterien / 1. Soziale Kriterien

1.1 „Kinder und Menschen mit Behinderung sowie pflegebedürftige Menschen“

Zu Punkt 1.1. c. wird die Splittung der wie folgt empfohlen:

- c. Behinderung** der Bewerber und/oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger mit einem Grad der Behinderung **ab 50%**: 5 Punkte
Behinderung der Bewerber und/oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger mit einem Grad der Behinderung **ab 80%**: 10 Punkte
- d. Pflegegrad** der Bewerber und/oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger mit einem Pflegegrad 1, 2 oder 3: 5 Punkte
Pflegegrad der Bewerber und/oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger mit einem Pflegegrad 4 oder 5: 10 Punkte

Weiterhin soll der Beschlussvorschlag um einen dritten Punkt ergänzt werden:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Richtlinien für die Vergabe von Wohnbauplätzen.
2. Der Rat der Stadt Norden beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung von Bewerbungsverfahren zur Vergabe von Wohnbauplätzen.
3. **Nach 2 Jahren ist die Vergaberichtlinie auf Effektivität zu prüfen.**

Die Vorsitzende gibt die Empfehlung des Ausschusses zur Prüfung an die Verwaltung und hält fest, dass vom Bau- und Sanierungsausschuss an diesem Tag kein Beschluss gefasst werde, sondern die Vorlage zur Prüfung an den Verwaltungsausschuss gegeben werden soll. Sie erkundigt sich, ob die Ausschussmitglieder damit einverstanden sind. Das Plenum bestätigt dies.

Die Vorlage wird einschließlich der besprochenen ergänzenden Aspekte ohne Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss verwiesen.

Der Bau- und Sanierungsausschuss gibt die Angelegenheit ohne Beschlussempfehlung einstimmig an den Verwaltungsausschuss.

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

Protokollnotiz:

Der Ausschuss empfiehlt, die „Richtlinien der Stadt Norden zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken“ im Wortlaut wie folgt zu ändern:

IV. Vergabekriterien / 1. Soziale Kriterien

1.1 „Kinder und Menschen mit Behinderung sowie pflegebedürftige Menschen“

Zu Punkt 1.1. c. wird folgende Splittung empfohlen:

- c. Behinderung** der Bewerber und/oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger mit einem Grad der Behinderung **ab 50%:** 5 Punkte
Behinderung der Bewerber und/oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger mit einem Grad der Behinderung **ab 80%:** 10 Punkte
- d. Pflegegrad** der Bewerber und/oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger mit einem Pflegegrad 1, 2 oder 3: 5 Punkte
Pflegegrad der Bewerber und/oder mehrerer im Haushalt lebender Angehöriger mit einem Pflegegrad 4 oder 5: 10 Punkte

Weiterhin soll der Beschlussvorschlag um einen dritten Punkt ergänzt werden:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Richtlinien für die Vergabe von Wohnbauplätzen.
2. Der Rat der Stadt Norden beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung von Bewerbungsverfahren zur Vergabe von Wohnbauplätzen.
- 3. Nach 2 Jahren ist die Vergaberichtlinie auf Effektivität zu prüfen.**

- zu 12 **118. Änderung des Flächennutzungsplanes "Flächen für die Windenergie"; Abwägung, Feststellungsbeschluss**
 2009/2025/3.1

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Am 25.03.2025 hat der Rat der Stadt Norden die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligungen wurden vom 14.04.2025 bis zum 23.05.2025 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen gingen eine Vielzahl von Stellungnahmen, auch kritische und ablehnende, ein. Die Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind dieser Sitzungsvorlage in Form einer Abwägungstabelle beigefügt.

Sofern der Rat der Stadt Norden den Abwägungsvorschlägen folgt, ergeben sich keine Änderungen der Planung. Nichtsdestoweniger wird auf 5.4 „Chancen und Risiken“ verwiesen.

Für die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nun der Feststellungsbeschluss erfolgen.

Mittlerweile ist die EU-Richtlinie RED III umgesetzt worden, was zur Folge hat, dass Flächen für die Windenergie, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, im Flächennutzungsplan als Beschleunigungsflächen darzustellen sind. Dies führt in der Folge zu vereinfachten Genehmigungsverfahren. Da für die 118. Flächennutzungsplanänderung vor dem 15.08.2025 der Aufstellungsbeschluss erfolgt ist, muss jetzt nicht mit ergänzten Beschleunigungsflächen erneut beteiligt werden. Die Beschleunigungsflächen werden stattdessen in einem ergänzenden Verfahren eingefügt. Hierfür muss das Verfahren innerhalb von drei Monaten förmlich eingeleitet werden.

Der Teilbereich 1 Ostermarsch erfüllt die Voraussetzungen nicht, weshalb hier keine Beschleunigungsfläche dargestellt wird.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Beteiligungen gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Feststellungsbeschluss anstehend.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Abschluss des Änderungsverfahrens.

2.3 Darüber soll entschieden werden

Abwägung und Feststellung

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Ja

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Schaffung weiterer Flächen für den Ausbau der Windenergie.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Die verpflichtenden Flächenziele des Landkreises für den Ausbau der Windenergie sind erreicht. Die Schaffung weiterer Flächen für die Windenergie ist daher freiwillig. Allerdings hat der Rat der Stadt Norden seinen Willen hierzu bereits betont.

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

Zusammenfassung:

☒ <i>Finanzielle/Personelle Auswirkungen liegen nicht vor.</i>
☐ <i>Die finanziellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Finanzen abgestimmt.</i>
☐ <i>Die personellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Personal abgestimmt.</i>
☐ <i>Folgekostenberechnung / ☐ Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung nicht erforderlich.</i>
☐ <i>Eine Folgekostenberechnung für Investitionen ab 50.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Eine Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung unter Berücksichtigung mehrerer Möglichkeiten für Investitionen ab 500.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Fördermittel sind/werden beantragt.</i>

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

Beschluss wie vorgeschlagen

5.2 Wichtige Gründe dafür

Schaffung weiterer Flächen für die Windenergie.

5.3 Wichtige Gründe dagegen

Mögliche Risiken in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Ein vollumfängliches Bild ergibt sich aus der Betrachtung der eingegangenen Stellungnahmen sowie den Abwägungsvorschlägen. Dennoch soll hier folgendes herausgegriffen werden:

Teilbereich 3 Leybucht-Polder ist die letzte verbliebene örtliche Fläche, welche als Brutraum für die stark gefährdete Wiesenweihe dient. Nach jüngsten Daten sind im Nahbereich des Teilbereich 3 Brutversuche von Wiesenweihen nachgewiesen. Dies macht im nachgelagerten Genehmigungsverfahren für die Windenergieanlagen eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Stadt Norden geht davon aus, dass mit Regelungen und Maßnahmen diese Genehmigung erteilt wird.

Generell gilt für alle Teilbereiche, dass es aus naturschutzfachlichen Gründen zu Einschränkungen im Betrieb wie etwa Teilabschaltungen kommen kann.

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

Nach erfolgtem Feststellungsbeschluss erfolgt der Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung beim Landkreis Aurich.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

Herr Heckrodt bittet um Auskunft, ob die Standorte der Windräder feststehen.

Die Vorsitzende erklärt, dass im Rahmen des Flächennutzungsplans nur Sonderflächen für Windenergie ausgewiesen werden, aber keine Standorte für Windenergieanlagen.

Herr Mellies spricht sich für eine Ortsbegehung aus, um sich ein besseres Verständnis für die Dimensionen der geplanten Windkraftanlagen zu verschaffen und deren Auswirkungen auf die Anwohner unmittelbar. Darüber hinaus fragt Herr Mellies, ob eine Bürgerbeteiligung an Windkraftanlagen z. B. in den Ortsteilen Süderneuland, Ostermarsch möglich ist.

Die Vorsitzende erklärt, dass es Beteiligungsmöglichkeiten über die Anfragen bei den Investoren gibt, die dort beabsichtigen Windenergieanlagen zu installieren. Eine Regelung über den Flächennutzungsplan gibt es nicht.

Auf Nachfrage von Herr Wimberg erklärt die Vorsitzende, dass bei einer Bürgerbeteiligung an Windkraftanlagen der Eigentümer der Flächen anzusprechen ist.

Herr Fischer-Joost erklärt zur Abwägungstabelle, dass gemäß der Stellungnahme des Landkreis Aurich naturschutzrechtliche Probleme im Bereich Leybucht auftreten könnten. Weiterhin berichtet er über den Rückgang der Akzeptanz der Windkraftanlagen auch wegen der Höhe.

Die Vorsitzende erklärt, dass diese Punkte im Antragsverfahren nach dem BImSchG zu regeln sind und werden nicht im Flächennutzungsplanverfahren geregelt.

Herr Rogall stellt fest, dass auf die Höhe der Windkraftanlagen kein Einfluss genommen werden kann, worauf die Vorsitzende erwidert, dass es in Ostermarsch eine Fläche gegeben hat, wo die Höhenbegrenzung von 100 Metern über einen Bebauungsplan geregelt war. Nach Änderung des Landesraumordnungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde die Festsetzung einer Höhenbegrenzung indes nicht mehr zugelassen.

Auf Nachfrage von Herrn Mellies zur Beleuchtung erklärt die Vorsitzende, dass die Befeuerung über Radar geregelt werde und das Licht nur bei Annäherung von Flugobjekten eingeschaltet wird.

Der Bau- und Sanierungsausschuss empfiehlt:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.04.2025 bis 23.05.2025 eingeholten Stellungnahmen.
2. Nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB sowie § 58 NKomVG die Feststellung der vorliegenden Fassung der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	6
	Nein-Stimmen:	2
	Enthaltungen:	2

Die Vorsitzende erklärt das aufgrund der fortgeschrittenen Zeit nun darüber abgestimmt werden soll, ob die Beratungen der weiteren Tagesordnungspunkte vertagt werden oder die Sitzung nach einer kurzen Pause fortgeführt werden soll. Die Vorsitzende bittet um Handzeichen, wer für eine 10-minütige Pause ist. Mit einer Stimmenthaltung wird die Sitzung für 10 Minuten unterbrochen.

- zu 13 **113. Änderung des Flächennutzungsplanes; Gebiet: "Deichrichterweg 2" - Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**
1936/2025/3.1

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Der Rat der Stadt Norden hat am 02.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 222 V beschlossen, mit dem Ziel, den abgebrannten Gulfhof im Plangebiet neu zu errichten, und mit ca. 15 Ferienwohnungen sowie einem Hofcafé und einer Wohnung (Betriebsleiterwohnung) zu versehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 222 V keine Darstellung für das Plangebiet enthält, erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 V.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.02.2022 bis zum 25.02.2022. Im Zuge dieser Beteiligungen gingen eine Vielzahl von Stellungnahmen, auch kritischer und ablehnender, ein. Anzahl und Umfang der Stellungnahmen sind sehr umfangreich, so dass an dieser Stelle keine Zusammenfassung erfolgen kann.

Die Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge seitens der Stadtverwaltung sind als Abwägungstabelle dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Der Beschluss dieser Abwägungsvorschläge ist Teil dieser Sitzungsvorlage.

Im Flächennutzungsplan dargestellt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“, aus der der Bebauungsplan Nr. 222 V entwickelt werden kann.

Nach Ausarbeitung des Entwurfes soll nun für die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anstehend.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Weiterführung des Aufstellungsverfahrens.

2.3 Darüber soll entschieden werden

Entwurf und Veröffentlichung der Flächennutzungsplanänderung.

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Ja

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Siehe 1.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Alternativ kann auf die Aufstellung verzichtet werden. Diese würde aber den städtebaulichen und Tourismusentwicklungszielen der Stadt als auch dem Aufstellungsbeschluss widersprechen.

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

Zusammenfassung:

☒ <i>Finanzielle/Personelle Auswirkungen liegen nicht vor.</i>
☐ <i>Die finanziellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Finanzen abgestimmt.</i>
☐ <i>Die personellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Personal abgestimmt.</i>
☐ <i>Folgekostenberechnung / ☐ Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung nicht erforderlich.</i>
☐ <i>Eine Folgekostenberechnung für Investitionen ab 50.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Eine Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung unter Berücksichtigung mehrerer Möglichkeiten für Investitionen ab 500.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Fördermittel sind/werden beantragt.</i>

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

Beschluss wie vorgeschlagen

5.2 Wichtige Gründe dafür

Abschluss des Verfahrens und Umsetzung des Vorhabens.

5.3 Wichtige Gründe dagegen

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Der Landkreis Aurich hat Bedenken hinsichtlich raumordnerischer Belange geäußert. Von privater Seite wird das Vorhaben teilweise abgelehnt. In der beigelegten Abwägungstabelle sind Stellungnahmen und der Umgang damit ausführlich dargelegt.

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

Nach erfolgreichem Beschluss erfolgen die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Je nach Ergebnis dieser Beteiligungen kann im Anschluss der Feststellungsbeschluss angestrebt werden.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

Die Vorsitzende begrüßt den Architekten Herrn Kersten sowie Frau Peterssen vom Planungsbüro Urbano, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 222 V „Gulfhof Deichrichterweg 2“ einen Vortrag vorbereitet hat und übergibt ihm das Wort.

Herr Kersten beginnt daraufhin mit seinem Vortrag. Im Anschluss stellt Frau Peterssen den Bebauungsplan vor.

Die Vorsitzende bedankt sich bei Frau Peterssen und Herrn Kersten für die Vorträge und fragt ob es Wortmeldungen gibt.

Herr Rogall erkundigt sich, ob Bodenproben gemacht wurden, worauf Frau Peterssen bestätigt, dass ein geologisches Gutachten erstellt wurde, welches auch den Unterlagen beiliegt.

Herr Heckrodt weist auf den starken Radverkehr und einen möglichen Platzmangel hin und stellt die Frage, ob die Ausweichbuchten zur Verkehrsregelung ausreichen. Frau Peterssen erklärt, dass die Autofahrer sicherlich Rücksicht auf den Radverkehr nehmen und in die Buchten einfahren

Der Bau- und Sanierungsausschuss empfiehlt:

1. **Der Verwaltungsausschuss beschließt die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes mit geänder-tem räumlichen Geltungsbereich entsprechend den beigefügten Unterlagen zum Entwurf.**
2. **Der Verwaltungsausschuss beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die frühzeitige Betei-ligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 07.02.2022 bis zum 25.02.2022 eingeholten Stellungnahmen.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch-zuführen.**

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

zu 14 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 V "Gulfhof Deichrichterweg 2" mit örtlichen Bauvorschriften - Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss 1937/2025/3.1**

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Der Rat der Stadt Norden hat am 02.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 222 V beschlossen, mit dem Ziel, den abgebrannten Gulfhof im Plangebiet neu zu errichten, und mit ca. 15 Ferienwohnungen sowie einem Hofcafé und einer Wohnung (Betriebsleiterwohnung) zu versehen.

Im ausgearbeiteten Vorentwurf wurde noch ein Pferdestall sowie ein Reitplatz südlich des Plangebietes hinzugefügt. Diese Anlagen gehören nicht zur Ferienwohnungsnutzung, sondern dienen dem Vorhabenträ-ger privat. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um diese Nutzung ist Teil des Entwurfsbe-schlusses dieser Sitzungsvorlage.

Teil des Aufstellungsbeschlusses durch den Rat war die Unzulässigkeit von Nurdachhäusern. Diese sind entsprechend nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes. Ebenfalls beschlossen wurde die Errichtung von Ausweichbuchten (am Deichrichterweg). Der Entwurf dafür liegt bei und wird über den Durchführungs-vertrag geregelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.02.2022 bis zum 25.02.2022. Im Zuge dieser Beteiligungen gingen eine Vielzahl von Stellungnahmen, auch kritischer und

ablehnender, ein. Anzahl und Umfang der Stellungnahmen sind sehr umfangreich, so dass an dieser Stelle keine Zusammenfassung erfolgen kann.

Die Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge seitens der Stadtverwaltung sind als Abwägungstabelle dieser Sitzungsvorlage beigelegt. Der Beschluss dieser Abwägungsvorschläge ist Teil dieser Sitzungsvorlage.

Nach Ausarbeitung des Entwurfes soll nun für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 222 V die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anstehend.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Weiterführung des Aufstellungsverfahrens.

2.3 Darüber soll entschieden werden

Entwurf und Veröffentlichung des Bebauungsplanes

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Ja

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Siehe 1.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Alternativ kann auf die Aufstellung verzichtet werden. Diese würde aber den städtebaulichen und Tourismusentwicklungszielen der Stadt als auch dem Aufstellungsbeschluss widersprechen.

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

Zusammenfassung:

☒ <i>Finanzielle/Personelle Auswirkungen liegen nicht vor.</i>
☐ <i>Die finanziellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Finanzen abgestimmt.</i>
☐ <i>Die personellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Personal abgestimmt.</i>
☐ <i>Folgekostenberechnung / ☐ Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung nicht erforderlich.</i>
☐ <i>Eine Folgekostenberechnung für Investitionen ab 50.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Eine Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung unter Berücksichtigung mehrerer Möglichkeiten für Investitionen ab 500.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Fördermittel sind/werden beantragt.</i>

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

Beschluss wie vorgeschlagen

5.2 Wichtige Gründe dafür

Abschluss des Verfahrens und Umsetzung des Vorhabens

5.3 Wichtige Gründe dagegen

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Der Landkreis Aurich hat Bedenken hinsichtlich raumordnerischer Belange geäußert. Von privater Seite wird das Vorhaben teilweise abgelehnt. In der beigelegten Abwägungstabelle sind Stellungnahmen und der Umgang damit ausführlich dargelegt.

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

Nach erfolgreichem Beschluss erfolgen die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Je nach Ergebnis dieser Beteiligungen kann im Anschluss der Satzungsbeschluss angestrebt werden.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

Der Bau- und Sanierungsausschuss empfiehlt:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 222 V „Gulfhof Deichrichterweg 2 „mit örtlichen Bauvorschriften und geändertem räumlichen Geltungsbereich entsprechend den beigelegten Unterlagen zum Entwurf.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 07.02.2022 bis zum 25.02.2022 eingeholten Stellungnahmen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

- zu 15 **Bebauungsplan Nr. 10 Li - 4. Änderung "Erweiterung Seehundstation": Abwägung; Satzungsbeschluss 1919/2025/3.1**

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Nach erfolgtem Ratsbeschluss wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 10.06.2025 bis zum 18.07.2025 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung. Die Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Für den Bebauungsplan Nr. 10 Li – 4. Änderung soll nun der Satzungsbeschluss erfolgen.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Satzungsbeschluss anstehend

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Abschluss des B-Plan-Aufstellungsverfahrens

2.3 Darüber soll entschieden werden

Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Ja

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Abschluss der Planaufstellung, um das erforderliche Baurecht für die Erweiterung der Seehundstation zu schaffen.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Zur Planaufstellung besteht keine Alternative, die die vorgesehene Erweiterung der Seehundstation ermöglichen würde.

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

Zusammenfassung:

☒ <i>Finanzielle/Personelle Auswirkungen liegen nicht vor.</i>
☐ <i>Die finanziellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Finanzen abgestimmt.</i>
☐ <i>Die personellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Personal abgestimmt.</i>
☐ <i>Folgekostenberechnung / ☐ Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung nicht erforderlich.</i>
☐ <i>Eine Folgekostenberechnung für Investitionen ab 50.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Eine Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung unter Berücksichtigung mehrerer Möglichkeiten für Investitionen ab 500.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Fördermittel sind/werden beantragt.</i>

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

Beschluss wie vorgeschlagen

5.2 Wichtige Gründe dafür

Erweiterung der Seehundstation

5.3 Wichtige Gründe dagegen

Keine

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss erfolgt das Inkraftsetzen des Bebauungsplanes.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

Der Bau- und Sanierungsausschuss empfiehlt:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 10.06.2025 bis zum 18.07.2025 eingeholten Stellungnahmen.
2. Der Rat der Stadt Norden beschließt nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 10 Li – 4. Änderung „Erweiterung Seehundstation“ in der vorliegenden Fassung auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB und des § 58 NKomVG als Satzung, sowie die Begründung dazu.

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

zu 16 Dringlichkeitsanträge

Dringlichkeitsanträge lagen nicht vor.

zu 17 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Frau Ippen regt an, einen Wegweiser für die künftige Entwicklung der Ortsteile zu erarbeiten. Aus ihrer Sicht brauche die Politik klare Leitlinien. Wo soll es mit den Ortsteilen hingehen? Das Entwicklungskonzept solle der Politik als Orientierung und Entscheidungshilfe dienen.

Die Vorsitzende bedankt sich bei Frau Ippen. Der Ausschuss nimmt Ihre Anregung gerne auf.

zu 18 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Ein Bürger wendet sich zunächst an Herrn Heckrodt, der bei diesem Projekt beteiligt war, und nimmt Bezug auf die damalige Zufahrtsregelung über die Pasewalker Straße zum neuen Baugebiet. Damals habe er versäumt, in den Erschließungsvertrag der neuen Fläche einzubringen, dass bei Nutzung des Regenrückhaltebeckens, eine Ausgleichssumme von 100.000 Euro gezahlt wird. Der Bürgermeister habe ihm bestätigt, dass diese Summe gerechtfertigt sei.

Damals sei einvernehmlich beschlossen worden, dass dieses Gebiet keinen Anschluss an das Regenrückhaltebecken benötigt. Auf dieser Grundlage habe der Bürger das Grundstück dann für 30.000 € verkauft. Heute stellt sich laut Darstellung von Herrn Pohl heraus, dass das Wasser über das Rigolenbecken unter dem Spielplatz in das Regenrückhaltebecken geführt wird. Da er das Grundstück auf Basis falscher Annahmen damals zu günstig verkauft habe, fragt der Bürger nun, ob er einen Rechtsanspruch auf weitere 70.000 Euro hat.

Die Vorsitzende erklärt, dass diese Frage hier nicht zu beantworten ist.

Eine Bürgerin stellt ebenfalls eine Frage zum Regenrückhaltebecken und führt aus, dass das Regenwasser aus dem Neubaugebiet mutmaßlich in die Dortmunder Straße läuft und bei Starkregenereignissen dort dann die Straße überflutet. Wurde das Neubaugebiet tatsächlich so hochliegend geplant, wissentlich, dass das Wasser in die Dortmunder Straße abläuft.

Herr Pohl erklärt, dass das Thema Regenrückhaltung tatsächlich insgesamt nicht unproblematisch ist. Auch das Becken am Warfenweg (Martensdorf) ist im Grunde unterdimensioniert. Gerade läuft die Planung der Aufweitung dieses Beckens um zusätzliches Retentionsvolumen zu schaffen. Eine Antwort auf eine mögliche Überflutung der Dortmunder Straße kann Herr Pohl hier so nicht geben.

Herr Görlich schlägt vor, den Bebauungsplan mit Herrn Pohl gemeinsam vor Ort anzuschauen.

Die Bürgerin führt hinsichtlich des Baumes aus, dass es sich bei diesem Baugebiet um das erste gehandelt habe, in dem die Baumschutzordnung hätte Anwendung finden können. Auf die Frage, ob der betreffende Baum als schützenswert einzustufen sei, habe die Verwaltung damals geantwortet, dass die Baumschutzordnung hier nicht zur Anwendung komme. Dies möchte sie nur als Hinweis geben, dass der Baum nicht frühzeitig in die Planung einbezogen worden sei. Sie wünscht sich eine Erklärung, warum der Baum nicht schützenswert ist. Die Antwort von der Unteren Naturschutzbehörde, die nun ins Ratsinformationssystem eingestellt werden soll, ist für sie jedoch nicht einsehbar.

Herr Pohl erklärt, dass die Begründung öffentlich gemacht werden kann und dem Protokoll beigelegt wird.

Da keine weiteren Fragen zur zweiten Einwohnerfragestunde vorliegen, schließt die Vorsitzende die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses um 20:41 Uhr.

zu 19 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung um 20:41 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Die Protokollführung

gez.

gez.

gez.

Van Gerpen

Eiben

Perk-Josuweck