

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (19/BauSa/2014)
am 05.05.2014

Saal des Hotel Stadt Norden, Neuer Weg 26, 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. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 06.03.2014
0872/2014/FB3
7. 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: Fledderweg SwinGolf-Anlage; Abwägung, Feststellungsbeschluss
0893/2014/3.1
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 172 V "Fledderweg SwinGolf-Anlage" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägung, städtebauliche Verträge, Satzungsbeschluss
0894/2014/3.1
9. SwinGolf-Anlage Fledderweg; Ausbauplan zur Anbindung des Geländes an das öffentliche Straßennetz
0905/2014/3.3
10. Benennung von Straßen, Wegen, Brücken und Plätzen;
Dorfplatz Ostermarsch
0881/2014/3.3
11. Benennung von Straßen, Wegen, Brücken und Plätzen;
Bebauungsplan Nr. 120 "Korndeichsland"
0883/2014/3.3
12. Windenergie; Antrag der Windpark Leybuchtpolder GmbH vom 07.03.2014
0895/2014/3.1
13. Bebauungsplan Nr. 192 Steinweg, Ortsteil Ostermarsch; Aufstellungsbeschluss
0889/2014/3.1
14. Raumordnungsverfahren "Trassenkorridor zwischen der 2-Seemeilen-Zone und dem Netzverknüpfungspunkt Halbmond am Festland" (Stromkabeltrasse)
0897/2014/3.1
15. Norder Baulandmanagement;
Antrag auf Erhöhung der gedeckelten Kaufpreise
0809/2014/3.1/1

16. Städtebaulicher Denkmalschutz - Norden Historischer Marktplatz; Städtebaulicher Rahmenplan
0896/2014/3.1
17. Aufstellung eines Bebauungsplanes; hier: Gelände der ehem. Sendestelle Utlandshörn
0904/2014/3.1
18. Stadtumbau West - "Doornkaatgelände und Umfeld"; Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB
0886/2014/3.1
19. Dringlichkeitsanträge
20. Anfragen
- 20.1. Reinigung von Straßenschildern
AN/1009/2014
- 20.2. Anpflanzungen in Kreiseln (Ostermarscher Straße / Am Markt)
- 20.3. Sperrung Wanderweg Nadörst
21. Wünsche und Anregungen
22. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen eröffnet um 17.00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird einvernehmlich festgestellt.

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

Dringlichkeitsanträge zur Aufnahme in die Tagesordnung liegen nicht vor. Auf Vorschlag der Verwaltung wird die Beratung der Tagesordnungspunkte 16 und 18 wegen der Referenten vorgezogen. Die Tagesordnung wird sodann von der Vorsitzenden van Gerpen einvernehmlich festgestellt.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

zu 5 Bekanntgaben

Dipl.-Ing. Kumstel gibt zum vorliegenden Antrag der CDU-Fraktion zur Verkehrsplanung einen kurzen Sachstand. Man sei bezüglich des Vorschlages der beidseitigen Verkehrsführung im Bereich des Marktplatzes / Uffenstraße bereits in der Prüfung. Die abschließende Prüfung mit evtl. Umsetzung nehme aber noch ein wenig Zeit in Anspruch. Städtischer Baudirektor Memmen weist auf die Ausführungen in der Tischvorlage hin. Ratsherr Julius bedankt sich für die Informationen und bietet an, bei der Planung mitzuwirken und Vorschläge mit einzubringen.

**zu 6 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 06.03.2014
0872/2014/FB3**

Ohne Wortmeldungen ergeht folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Das Protokoll wird genehmigt.

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

**zu 7 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: Fledderweg SwinGolf-Anlage; Abwägung, Feststellungsbeschluss
0893/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die Auslegungsfrist endet erst kurz vor dem Sitzungstermin des BauSan. Insofern werden die Unterlagen als Tischvorlage zugestellt. Planer und Betreiber stellen das Projekt incl. Anregungen aus den Verfahren im BauSan vor.

Die Tagesordnungspunkte 7, 8 und 9 werden gemeinsam unter diesem TOP 7 beraten.

Ratsherr Zitting hat mit dem Projekt grundsätzlich keine Probleme. Jedoch sei man mit der Zuwegung über den Fledderweg nicht einverstanden. Er stelle daher für die SPD-Fraktion den Antrag, die Zuwegung über den Deichrichterweg zu planen und das Abrechnungs- und Kassenbüro auch in diesem Bereich unterzubringen.

Ratsherr Wallow berichtet, dass er eine ähnliche Anlage besucht habe. Er wäre begeistert von dieser Art des Golfens. So eine Anlage wäre eine schöne Ergänzung für Norddeich. Es gäbe wenige Beeinträchtigungen der Landschaft und er würde es sehr bedauern, wenn das Projekt in dieser Saison nicht verwirklicht werden könne. Der Fledderweg wäre wie bisher geplant auch als Zuwegung möglich.

Vorsitzende van Gerpen betont, dass eine verkehrliche Anbindung an die Itzendorfer Straße problematisch wäre und eine andere Erschließung möglich sei. Sie lässt sodann über den Antrag der SPD-Fraktion, **die Zuwegung der SwinGolf-Anlage über den Deichrichterweg zu planen und das Abrechnungs- und Kassenbüro in diesem Bereich unterzubringen** abstimmen:

Für die Annahme des Antrages sind: **4 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen**. Damit ist der Antrag abgelehnt.

Vorsitzende van Gerpen bittet dann Dipl.-Ing. Kumstel um Erläuterungen zur geplanten Anbindung.

Ratsfrau Kolbe verlässt um 18.26 Uhr den Sitzungssaal,

Ratsherr Julius ist verwundert über den Antrag der SPD-Fraktion. Man wolle von dort die Anbindung über den Deichrichterweg, was aber ein längerer Weg bedeuten würde. Frage wäre

auch, ob der Deichrichterweg dann die zu erwartenden Verkehre aufnehmen könne.

Ratsherr Wallow gibt zu bedenken, bei guter Annahme der Golfanlage später vielleicht die Forderung nach einer Bewirtung oder ähnlichem käme. Damit würde vielleicht auch der Verkehr mehr werden.

Ratsfrau Kolbe nimmt ab 18.30 Uhr wieder an der Sitzung teil.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, dass der Deichrichterweg wie auch die Itzendorfer Straße die Verkehrsmenge aufnehmen könne.

Ratsvorsitzender Wäcken ist der Ansicht, dass der Fledderweg bisher nur eine geringe verkehrliche Nutzung habe, die bei Zuwegung zum Golfplatz aber deutlich höher werden würde. Der Deichrichterweg habe auch genügend Ausweichflächen.

Ratsherr Lütkehus gibt den Umweg von mehr als einem Kilometer zu bedenken. Der Aufwand hierfür sei viel zu groß.

Ratsherr Glumm kann nicht glauben, dass der Verkehr an der Itzendorfer Straße so viel mehr werden würde. Diese Zuwegung wäre doch eine bessere Anbindung des Projektes an den touristischen Zweig zu der Ortsmitte Norddeichs.

Beigeordneter Fischer-Joost betont für die B90/Die Grünen-Fraktion, dass man generell gegen eine SwinGolf-Anlage an diesem Standort sei, weil dort Landwirtschaft betrieben würde.

Damit die Planerin Frau Petersen sich äußern kann, wird einvernehmlich die Sitzung unterbrochen.

Frau Petersen erklärt darauf hin, dass sie heute eigentlich die Gelegenheit zur Vorstellung des Projektes haben solle. Die heutige Diskussion über die verkehrliche Anbindung des Objektes sei ihr vollkommen neu.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung fragt Vorsitzende van Gerpen den Ausschuss, ob eine Vorstellung des Projektes gewünscht sei. Dies wird einvernehmlich verneint.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 24.03.2014 bis 25.04.2014 eingeholten Stellungnahmen.**
- 2. Nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG die Feststellung der 85.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden.**

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	5
	Enthaltungen:	1

zu 8 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 172 V "Fledderweg SwinGolf-Anlage" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägung, städtebauliche Verträge, Satzungsbeschluss 0894/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die Auslegungsfrist endet erst kurz vor dem Sitzungstermin des BauSan.

Insofern werden die Unterlagen als Tischvorlage zugestellt.

Planer und Betreiber stellen das Projekt incl. Anregungen aus den Verfahren im BauSan vor.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes erfolgt unter TOP 7

Beschlussvorschlag:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 24.03.2014 bis 25.04.2014 eingeholten Stellungnahmen.**
2. **Der Rat der Stadt Norden stimmt dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.172 V „Fledderweg SwinGolf-Anlage“ in der vorliegenden Fassung zu.**
3. **Der Rat der Stadt Norden stimmt dem Erschließungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 172 V „Fledderweg SwinGolf-Anlage“ in der vorliegenden Fassung zu.**
4. **Der Rat der Stadt Norden beschließt nach Überprüfung aller Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.172 V „Fledderweg SwinGolf-Anlage“ mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB, § 84 NBauO und § 58 NKomVG als Satzung.**

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	5
	Enthaltungen:	1

**zu 9 SwinGolf-Anlage Fledderweg; Ausbauplan zur Anbindung des Geländes an das öffentliche Straßennetz
0905/2014/3.3**

Sach- und Rechtslage:

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, SwinGolf-Nordsee GbR, Am Zingel 1, Norden, diese vertreten durch die Herren Stefan Schierholz, Landstr. 54, Lütetsburg, Jochem Brust, Deepstück 9, Norden und Stefan Schwitters, Am Zingel 1, Norden, nachstehend Erschließungsträgerin genannt, möchte auf ihrem, an der Itzendorfer Straße gelegenen Gelände, einen SwinGolf-Platz betreiben. Hierfür wurde von der Erschließungsträgerin der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 172 V ins Verfahren gebracht, der unter Beschluss-Nr. 0894/2014/3.1 ebenfalls in den zuständigen Gremien der Stadt Norden aktuell zur Beratung und Beschlussfassung ansteht.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 172 V (SwinGolf-Platz) endet an der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 85/2 der Flur 1 v. Westermarsch II, wo sich unmittelbar das Flurstück 141/22 der Flur 1 von Westermarsch II anschließt. Das Flurstück 141/22 befindet sich im Eigentum der Stadt Norden. Es umfasst ein Teilstück des bereits ausgebauten Fledderweges (südl. der Itzendorfer Straße) sowie einen ca. 6 Meter breiten Grünstreifen mit Entwässerungsgraben, durch welchen das SwinGolf-Gelände vom Fledderweg getrennt ist. Über die beschriebene Grünfläche und den Entwässerungsgraben soll das SwinGolf-Gelände an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Die Erschließungsträgerin ist bereit, die hierfür entstehenden Kosten zu tragen und hat den in der Anlage 1 beigefügten Ausbauplan vom 10.04.2014 (Ausbauentwurf Dammstelle)

nebst Querschnitt und Ansichtszeichnungen (Anlage 2) vorgelegt.

Die nach der Ausbauplanung vorgesehene Anbindung des Geländes an den Fledderweg umfasst die Freilegung der späteren Verkehrsfläche sowie die endgültige Herstellung der Straße (Zufahrt), bestehend aus der Fahrbahn und dem Durchlass. Die Planung erfolgte in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr. Sie entspricht in vollem Umfang dem Bedarf der SwinGolf-Anlage und den fachtechnischen Regeln.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes erfolgt unter TOP 7

Beschlussvorschlag:

Der Ausbauplan vom 10.04.2014 (Ausbauentwurf Dammstelle, des Planungsbüros Urbano, Norden), nebst der dazugehörigen Querschnitts- und Ansichtszeichnungen zur Anbindung der SwinGolf-Anlage an das öffentliche Straßennetz, werden beschlossen.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	5
	Enthaltungen:	1

**zu 10 Benennung von Straßen, Wegen, Brücken und Plätzen;
Dorfplatz Ostermarsch
0881/2014/3.3**

Sach- und Rechtslage:

Während der letzten Ortsvorsteherbesprechung am 17.10.2013 wurden die Investitionsmaßnahmen zur Verwendung der Kurbeträge aus den Ortsteilen vorgestellt und erörtert. Unter anderem ist vorgesehen, von der geplanten Vogelbeobachtungsstation im Norddeicher Osthafen bis nach Ostermarsch einen vogelkundlichen Lehrpfad „Seevögel“ anzulegen. Der Naturlehrpfad soll nach Otto Leege benannt werden.

Weiterhin soll in diesem Zusammenhang auch der Dorfplatz in Ostermarsch offiziell die Bezeichnung „**Otto-Leege-Platz**“ erhalten. Es ist geplant, dort eine Messingplatte mit Informationen über Otto Leege zu installieren.

Otto Leege (* 21.02.1862 in Uelsen/Grafschaft Bentheim, † 17.12.1951 in Norden) war ein deutscher Pädagoge, Naturwissenschaftler und gilt als „Vater“ der ostfriesischen Vogelschutzinsel Memmert.

Von 1907 bis 1924 war Otto Leege als alleiniger Schulmeister in Ostermarsch tätig. Er unterrichtete in dieser Zeit die Schülerinnen und Schüler der Gemeinden Ostermarsch und Junkersrott.

Dipl.-Ing. Kumstel erläutert kurz, dass der Vorschlag für die Benennung aus der Ortsvorsteher-Besprechung gekommen wäre.

Ratsfrau Niehaus verlässt den Sitzungssaal um 18.50 Uhr.

Beschlussvorschlag:

Der Dorfplatz in Ostermarsch erhält die Bezeichnung „Otto-Leege-Platz“.

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

**zu 11 Benennung von Straßen, Wegen, Brücken und Plätzen;
Bebauungsplan Nr. 120 "Korndeichsland"
0883/2014/3.3**

Sach- und Rechtslage:

Die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120 der Stadt Norden („Korndeichsland“) sollen wie im Beschlussvorschlag angegeben benannt werden.

Mit den vorgeschlagenen Bezeichnungen wird die dort bereits vorhandene Straßenbenennung nach Getreidearten bzw. Kulturpflanzen fortgesetzt.

Dipl.-Ing. Kumstel erläutert kurz den Vorschlag der Straßenbenennung. Nach dem im Ausschuss festgestellt wurde, dass Sesam kein hiesiges Getreide sei, macht Dipl.-Ing. von Hardenberg den Vorschlag, die Planstraße C "Dinkelweg" zu benennen.

Ratsfrau Niehaus nimmt ab 18.50 Uhr wieder an der Sitzung teil.

Es ergeht damit folgende geänderte Beschlussempfehlung:

Beschlussvorschlag:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120 erhalten die Planstraßen folgende Bezeichnungen:

Planstraße A : Flachsweg

Planstraße B : Kornweg (Weiterführung der vorhandenen Straße)

Planstraße C : Dinkelweg

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

**zu 12 Windenergie; Antrag der Windpark Leybucht polder GmbH vom 07.03.2014
0895/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

In seiner Sitzung am 24.05.2011 (1406/2011/3.1) hat der Rat der Stadt Norden einen verpflichtenden Repowering-Faktor beschlossen, welcher für den Aufbau einer neuen Windenergie-Anlage den Abbau von zwei Altanlagen im Stadtgebiet vorschreibt. Siehe hierzu in dem Beschluss die Nummern 1. und 7. :

Der Rat beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, ergänzend zur bestehenden Sonderbaufläche in der Ostermarsch – unter Berücksichtigung der nachfolgenden Eckpunkte –

- 1. Die Stadt Norden beabsichtigt, der Nutzung der Windenergie zusätzlich substantiellen Raum zu verschaffen. Aus diesem Grunde beschließt der Rat der Stadt Norden, den Flächennutzungsplan zu ändern, um zusätzliche Sonderbauflächen für das Repowering darzustellen.**
- 2. Für die im späteren Entwurf der FNP-Änderung darzustellenden Sonderbauflächen sind vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen. Die Planungen sind über Durchführungsverträge zu regeln.**
- 3. Die naturschutzfachlichen Untersuchungen zur Feststellung von Konzentrationsflächen (Leegland, Westermarsch, Leybuchtpolder) sind von Herrn Dr. Matthias Schreiber als anerkanntem Sachverständigen durchzuführen. Herr Dr. Schreiber erhält die bereits durch einzelne Windparkbetreiber durchgeführten naturschutzfachlichen Untersuchungen mit der Bitte um Auswertung und ggf. Verwertung für das naturschutzfachliche Gutachten. Dabei sind u.a. auch die Regelungen der TA Lärm einzubeziehen.**
- 4. Die Kosten für diese Untersuchungen sind von den Investoren der möglichen Gebiete zu übernehmen.**
- 5. Abweichend ist auf dem Standort Leegland der Bau von WEA bis zu einer Gesamthöhe von 150 m zulässig, wenn hierfür zusätzlich die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.**
- 6. Die Investoren der neuen Flächen müssen eine Bürgerbeteiligung für Norder Bürger/innen anbieten.**
- 7. Es wird ein Repoweringfaktor von 1:2 Mühlen festgelegt. Die Mühlen müssen im Gebiet der Stadt Norden abgebaut werden.**
- 8. Für alle Standorte gilt, dass bei der Konfiguration der WEA die Grenzen der ermittelten Potentialflächen zu beachten sind.**

einen Aufstellungsbeschluss für die Ausweisung weiterer Flächen für das Repowering von Windenergieanlagen zur Beschlussfassung im Rat am 05. Juli 2011 vorzubereiten.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	25
	Nein-Stimmen:	5
	Enthaltungen:	2

Die Windpark Leybuchtpolder GmbH stellt mit Schreiben vom 07.03.2014 den Antrag, diesen Ratsbeschluss beim geplanten Windpark in Leybuchtpolder aufzuheben, und auf den Abbau von Altanlagen zu verzichten, da die Bundesregierung zur Zeit einen neuen Entwurf des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) erarbeite, in welchem der Repowering-Bonus gestrichen werde und sich ohne diesen Bonus Repowering nicht mehr lohne. (siehe Anlage Anschreiben) Die Windpark Leybuchtpolder GmbH wird hierzu vortragen.

Im zweiten Teil des Anschreibens wird die Frage nach der nicht mehr benötigten Abstandsfläche zum alten Sommerdeich gestellt (siehe Anlage Anschreiben Anhang). Im Zuge der Überarbeitung der Potentialflächenermittlung, ausgelöst durch eine geänderte Rechtslage (harte / weiche Kriterien) wurde die Abstandsfläche neu überarbeitet und dem Rat der Stadt Norden am 3.12.2013 vorgelegt. Der Rat hat diese Überarbeitung zur Kenntnis genommen:

Der Rat beschließt:

1. Der Rat nimmt Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit Herrn Dr. Schreiber und RA David einen Vorschlag zu erarbeiten, wie mit der Forderung des Landkreis Aurich, bezüglich Avifaunistischer Zählungen, umzugehen ist.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	31
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Wie bereits oben beschrieben, wurden die neuen Flächen für Windenergieanlagen ausschließlich für Repoweringflächen dargestellt um die Landschaft von den vielen Einzelanlagen zu „entspargeln“. Auch hier sollte unbedingt auf das Landschaftsbild geachtet werden und ggf. die Fläche für Repowering nicht erweitert werden.

Herr Wilberts als Antragsteller gibt ausführliche Erläuterungen zu dem Projekt.

Ratsfrau Kolbe erkundigt sich nach der Abstandsregelung zum Deich. Der Deich wäre ja eigentlich nicht mehr da. Städtischer Baudirektor Memmen antwortet hierauf, dass die 80 m so von Herrn Ramsauer genannt, aber nicht beschlossen wurden.

Ratsherr Lütkehus würde zum einen begrüßen, wenn alle 6 Anlagen in einer Gesellschaft betrieben würden. Weiterhin hält er es für wünschenswert, wenn die Stadtwerke an dem Projekt beteiligt würden, weil man eine starke Stadtwerke bräuchte.

Ratsherr Zitting erklärt, dass auch die SPD für einen Bürgerwindpark wäre und man solle die Vorlage dementsprechend abändern.

Ratsherr Lütkehus schließt sich an und schlägt vor, gemeinsam einen Beschluss zu formulieren.

Städtischer Baudirektor Memmen ist der Ansicht, dass 6 Windenergieanlagen an diesem Standort nicht sinnvoll seien, besser wären höchstens 4 Anlagen. Man mache in diesem Bereich Dorferneuerung und Landschaftspflege und solle über den Antrag nochmals nachdenken.

Herr Wilberts ist der Ansicht, dass eine Diskussion über 4 oder 6 Anlagen keinen großen Unterschied machen würde. Man würde langfristig im Stadtgebiet auch 8 Anlagen abbauen. Dies wird vom Städtischen Baudirektor Memmen als nicht ganz richtig angesehen.

Ratsfrau Kolbe erkundigt sich, ob bekannt sei, ob in der Gemeinde Krummhörn, die direkt an dieses Plangebiet anschließt, angrenzend entsprechende Planungen habe. Diese Frage wird von der Verwaltung geklärt.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

zu 13 **Bebauungsplan Nr. 192 Steinweg, Ortsteil Ostermarsch; Aufstellungsbeschluss
0889/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Herr Wilke Saathoff, Leezdorf, hat mit Schreiben vom 29.10.2012 einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die in Anlage Nr. 1 dargestellte Fläche gestellt. Beabsichtigt ist dort die Planung und Entwicklung eines Wohnbaugebietes, das mit ca. 10 Wohneinheiten eine moderate Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Ostermarsch ermöglichen soll. Insbesondere soll hauptsächlich der Nachfrage von Einheimischen nach Wohnbauland entsprochen werden. Dem entsprechend wird auch unter Zustimmung von Herrn Saathoff als Vorhabenträger das Norder Baulandmanagement angewendet.

Das Plangebiet umfasst zusätzlich die Flächen eines alten Kirchweges, der planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die Verwaltung empfiehlt die umseitigen Beschlüsse.

Dipl.-Ing. von Hardenberg gibt Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss.

Beigeordnete Kleen begrüßt das Vorhaben zur Stärkung der Ortsteile grundsätzlich. Sie wünscht sich jedoch eine Festlegung, dass nur Dauerwohnungen zugelassen werden.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, dass das möglich wäre, wenn sich der Investor darauf einließe. Wichtig wäre, dass keine Feriensiedlung entstehe.

Die Frage des Ratsvorsitzenden Wäcken, ob das Gebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sei, wird von Dipl.-Ing. von Hardenberg verneint. Der Flächennutzungsplan müsse geändert werden.

Ratsherr Lütkehus kann sich erinnern, dass für dieses Areal vor Jahren bereits schon mal ein Bebauungsplan beantragt wurde. Man habe damals aus zwei Gründen abgelehnt. Er wäre dankbar, wenn die alten Unterlagen hierzu vorgelegt würden.

Ratsherr Julius erkundigt sich nach der Erschließung des Baugebietes. Dargestellt sei eine Anbindung an die Landesstrasse 5 – wäre nicht die Zuwegung über den Steinweg besser?

Dipl.-Ing. Wolkenhauer erklärt zur Frage von Ratsherr Lütkehus, dass der Bau- und Sanierungsausschuss die Bebauung befürwortet habe. Jetzt habe die Angelegenheit ein ortsansässiger Makler übernommen und ein Käufer für die Grundstücke sei da. Dieser wolle jetzt die Fläche entwickeln.

Zu der Frage von Ratsherr Julius antwortet Dipl.-Ing. Wolkenhauer, dass der Weg an der Grenze kein Grundbuch habe. Damit wäre zur L5 nur eine Anbindung als Fuß- und Radweg geplant. Die generelle Erschließung würde über den Steinweg vorgenommen werden.

Beigeordneter Fischer-Joost kann noch keinen Entschluss treffen. Es sieht die Problematik u.a. darin, dass es keine dementsprechende Infrastruktur für so ein Baugebiet in Ostermarsch gäbe. Damit gäbe es lange Wege und viel Verkehr. Außerdem würde eine landwirtschaftliche Fläche zerstört werden. Er habe noch Beratungsbedarf.

Ratsherr Wallow als „alter Ostermarscher“ ist so wie der anwesende Ortsvorsteher der Ansicht, dass auch junge Leute in Ostermarsch bleiben wollen. Die Seite der L5 sei im Übrigen auch nicht unbedingt „ferienwohnungsempfindlich“.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 Ostermarsch
2. Die Baulandentwicklung erfolgt gem. dem Norder Baulandmanagement

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	1

**zu 14 Raumordnungsverfahren "Trassenkorridor zwischen der 2-Seemeilen-Zone und dem Netzverknüpfungspunkt Halbmond am Festland" (Stromkabeltrasse)
0897/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – Standort Oldenburg Standort Oldenburg hat die Stadt Norden im Rahmen des Beteiligung am Raumordnungsverfahren für die Planung eines Trassenkorridors zwischen der 12 Seemeilen-Zone und dem Netzverknüpfungspunkt Halbmond am Festland (Norderney II Korridor) zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschl. zum 30.05.2014 aufgefordert.

Zusätzlich werden die Antragsunterlagen bei der Stadt Norden in der Zeit vom 14.04.2014 – bis zum 26.05.2014 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Zudem sind die Antragsunterlagen im Internet unter der Adresse www.rov-offshorekorridor.niedersachsen.de für die Öffentlichkeit einzusehen.

Der geplante Trassenkorridor verläuft im Wesentlichen am Rande des Norder Stadtgebietes, berührt aber das Norder Stadtgebiet nördlich des Schwarzen Weges im Bereich des Umspannwerkes. Aus Sicht der Verwaltung erscheint die unterirdisch verlaufende Stromtrasse unproblematisch zu sein, während die geplante Errichtung einer Konverterstation auf einem 15 ha großen Areal entweder im südlichen Bereich oder am Ostrand des Norder Stadtgebietes grundsätzlich kritisch gesehen werden muss.

Die hier untersuchten 4 Standorte

1. Bereich am Umspannwerk Halbmond nördlich Schwarzer Weg
 2. Bereich südlich des Gewerbe- und Dienstleistungsparks Leegemoor
 3. Bereich im Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor und
 4. Bereich östlich der Umgehungsstraße B72 zwischen Ortsteil Tidofeld und Lütetsburg
- erscheinen vor allem wegen der erheblichen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild als wenig geeignet.

Zudem ist zu befürchten, dass in späteren Planungsverfahren von der Konverterstation der Strom in südliche Richtung durch große Überlandleitungen mit noch erheblich negativeren Auswirkungen auf die Umwelt abtransportiert werden soll.

Die Verwaltung hat daher eine Stellungnahme entworfen, in der die diesbezüglichen Bedenken der Stadt Norden hinsichtlich der geplanten Konverterstation geltend gemacht werden.

Dipl.-Ing. von Hardenberg gibt nähere Erläuterungen zum Raumordnungsverfahren.

Ratsherr Zitting bedankt sich dafür, dass man sich mit der Sache beschäftigt habe. Die Konverterstation sei kein schöner Anblick. Die Stellungnahme solle deutlicher ausfallen, dass man im Gebiet der Stadt Norden die Anlage nicht wolle, um das Landschaftsbild zu erhalten. Besser wäre eine Bebauung Richtung Emden.

Städtischer Baudirektor Memmen kann das nur befürworten. Man wolle noch deutlicher zum Ausdruck bringen, dass das Vorhaben abgelehnt würde. Die letzte Seite der Stellungnahme würde bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses neu formuliert werden.

Auch Ratsherr Julius bekräftigt noch mal, dass so ein Gebäude das Landschaftsbild hier an der Küste nicht verschandeln dürfe.

Beigeordneter Fischer-Joost findet es ziemlich blauäugig, wie damit heute umgegangen würde. Die Offshore-Technik würde noch viel mehr nach sich ziehen.

Ratsherr Lütkehus meint, dass es nur noch einen begrenzten Ausbau von Onshore geben würde. Der Weg wäre zur Offshore. Windenergie wäre ja leider noch nicht speicherbar, damit wäre das insgesamt keine gute volkswirtschaftlich gute Entscheidung.

Ratsfrau Kolbe möchte hier so viel Macht wie möglich aufbauen, um das Umspannwerk zu verhindern. Man solle hier zusammen mit den Umlandgemeinden agieren. Vielleicht wäre ja Georgsheil auch dankbar, wenn die Anlage dort geplant würde.

Vorsitzende van Gerpen fasst die Diskussion zusammen. Da die Stellungnahme ja noch überarbeitet würde, wird die Vorlage ohne Beschlussempfehlung in den Verwaltungsausschuss weitergegeben.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

zu 15 **Norder Baulandmanagement;
Antrag auf Erhöhung der gedeckelten Kaufpreise
0809/2014/3.1/1**

Sach- und Rechtslage:

1. Ausgangslage

Seit 1993 wird in der Stadt Norden das von ihr entwickelte Baulandmanagement betrieben. Ausgangspunkt hierfür war eine negative Bevölkerungsentwicklung mit zum Teil erheblichen Wanderungsverlusten. In Übereinstimmung zwischen Politik und Verwaltung wurde zur Gegensteuerung ein gezieltes Vorgehen zur Bereitstellung eines ausreichenden, preiswerten Baulandangebotes vereinbart. Hierbei wurden folgende Zielvorgaben berücksichtigt:

1. Bereitstellung eines ausreichenden, bedarfsgerechten Baulandangebotes auf einem sozialverträglichen Preisniveau.
2. Bereitstellung eines preisgünstigen Baulandangebotes auf einem Preisniveau in Konkurrenz zu den Umlandgemeinden.
3. Baulandausweisungen werden nur dort vorgenommen, wo der Grundstückseigentümer bereit ist, die von der Stadt Norden aufgestellten Vorgaben durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu akzeptieren.
4. Verhinderung weiterer Zweitwohnungen
5. Reduzierung des kommunalen Finanzanteils an der Baulandbereitstellung auf ein Minimum

Bei dieser Art kommunalen Baulandmanagements gibt die Stadt Norden alle Aufgaben, die nicht hoheitlicher Natur sind, in die Hand eines Investors. Dem Investor wird durch städtebaulichen Vertrag die Aufgabe übertragen, für den Vertragsbereich die erforderlichen Planungen durchführen zu lassen, die Grundstücke entsprechend den Vorgaben und Zielen der städtebaulichen Planungen neu zu ordnen, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und den vereinbarten Anteil der entstehenden Baugrundstücke zu einem festgelegten Preis erschlossen und baureif zu verkaufen. Der Grundstückspreis für 70% der entstehenden Nettobaulandfläche wird mit 44,20 €/m² einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, ggfs. zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung, vorgegeben. Nach Ablauf eines Jahres – nach Beginn der Erschließungsarbeiten – ist eine Anpassung des Kaufpreises der der Preisbindung unterliegenden Flächen auf 46,80 €/m² zulässig. Weitere Kaufpreiserhöhungen sind nicht zulässig. Die verbleibenden 30% der entstehenden Nettobaulandfläche kann der Investor selbst bebauen, von Dritten zum Zwecke der Weiterveräußerung bebauen lassen oder zu frei verhandelbaren Preisen veräußern. Die Gewinnmöglichkeiten des Investors steigen in dem Maße, wie es ihm gelingt, das Gesamtverfahren zügig und ohne Reibungsverluste durchzuführen. Hierzu sucht der Investor im wohlverstandenen Eigeninteresse das beste und leistungsfähigste Planungsbüro, das dafür sorgt, dass durch zügige aber gewissenhafte Planung Wiederholungen von Abschnitten, langwierigen Streit um Details oder gar Probleme im Verfahren und Umsetzung der Erschließung vermieden werden. Die sozialverträgliche Preisgestaltung sorgt für eine Stabilisierung des Preisniveaus der Grundstücksverkäufe und damit für ein Gleichgewicht auf dem regionalen Bodenmarkt und verhindert die Abwanderung von Bauwilligen in die Umlandgemeinden.

2. Antrag

In ihrem Antrag vom 09.01.2014 erklärt die Firma Claashen Verwaltung (im Folgenden Antragstellerin genannt), dass der aktuell gedeckelte Kaufpreis aufgrund der stetig steigenden Erschließungskosten nicht mehr zeitgemäß ist und beantragt eine Anpassung der gedeckelten Grundstückspreise von 44,20 auf 55,30 €/m² (plus ~ 25%) und nach Ablauf eines Jahres von 46,80 auf 57,90 €/m² (plus ~ 24%).

Die Antragstellerin macht zur Erläuterung Angaben zu Kostensteigerungen in den Bereichen Lohn-, Material- und Gerätekosten von mehr als 20% geltend. Eine Kostensteigerung in dieser Höhe lässt sich nach Prüfung der vorgetragenen Angaben nicht bestätigen. Der Vortrag der

Antragstellerin lässt zudem die Einbeziehung wesentlicher Aspekte vermissen auf die im Folgenden eingegangen werden soll.

3. Kostengliederung

Zur Erläuterung hat die Antragstellerin zunächst dargestellt, dass bei einem verglichenen Zeitraum von ca. 10 Jahren die Kostengliederung einer Erschließungsmaßnahme mit Endausbau sich anteilig aus etwa **35% Lohnkosten**, **30% Materialkosten** und **25% Gerätekosten** zusammensetzt. Die verbleibenden 10% wurden nicht erläutert. Die Antragstellerin hat hinsichtlich der prozentualen Verteilung offensichtlich einen Durchschnittswert für die vergangenen 10 Jahre gebildet. Diese Methode berücksichtigt leider nicht den technischen Wandel der eine sicher nicht unbeachtliche Verschiebung von Lohnaufwand hin zu Material- und Geräteaufwand beinhaltet

4. Lohnkosten

Die Angaben der Antragstellerin zur Steigerung des Tarifstundenlohns für einen Spezialfacharbeiters den vergangenen 10 Jahren um rund 20% sind sicherlich korrekt. Hieraus auf eine entsprechende 20%ige Steigerung der Lohnkosten zu schließen, geht jedoch fehl. Keine Berücksichtigung findet in den Ausführungen der Antragstellerin der Umstand, dass aufgrund verbesserter Arbeitsmethoden (z.B. Verlegung von 6 bis 12 m langen Schmutzwasserleitungen an einem Stück oder der verstärkte Einsatz von Pflastermaschinen) und intensivierete Arbeitsabläufe die Anzahl der Lohnstunden auf den Baustellen in den letzten 10 Jahren deutlich gesenkt werden konnte. Diese Entwicklung spiegelt auch die Anzahl der auf der Baustelle tätigen Arbeiter wieder, die im Laufe der Jahre immer geringer wurde. Auch die Spezialisierung der Baufirmen auf bestimmte Gewerke und der damit verbundenen Vergabe von Arbeiten an Nachunternehmern hat zu weiteren Personalreduzierungen und somit zu Einsparungen im Lohnsektor geführt.

5. Material und Gerätekosten

Die Antragstellerin gibt ebenfalls eine 20%ige Preissteigerung im Bereich der Materialkosten an sowie eine Erhöhung um ca. 30% beim Geräteneukauf. Die Gegenüberstellung ausgewählter Materialkosten 2003 und 2013 lässt sich hier im Detail aufgrund der gelieferten Angaben nicht nachprüfen. Die einzelnen Materialpreise der in den vergangenen 10 Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen sind der Verwaltung nicht bekannt. Hier werden vom jeweiligen Erschließungsträger Leistungsbeschreibungen vorgelegt, die diese Artikel nicht als einzelne Positionen enthalten. Die Kosten für Pflasterung werden z.B. als Position inklusive Lieferung und Verlegung aufgeführt. Die Verwendung unterschiedlicher Materialien (beispielsweise große, kleine, rote oder graue Pflastersteine) würde zu einem Vergleich von Äpfeln mit Birnen führen. Auch die Auflistung der Antragstellerin lässt aufgrund fehlender Bezugseinheiten und fehlender Beschreibung der Materialien einen Vergleich nicht zu. Ein Vergleich möglich ist z.B. für die Artikel Schotter und Füllsand. Die hier vorliegenden Daten zeigen innerhalb des Betrachtungszeitraumes jedoch keine lineare Preissteigerung, sondern eher stark variierende Preise (z.B. Füllsand inkl. Einbau: 2006 „Westl. Fledderweg“ 7,75 €/m³, 2008 „Hof Willms“ 11,22 €/m³, 2009 „Siedlungsweg“ 9,50 €/m³, 2011 „Östl. Looger Weg“ 8,14 €/m³). Auch die in Höhe der entstehenden Erschließungskosten vorzulegenden Bankbürgschaften zeigen stark variierende Höhen mit Ausschlägen sowohl nach oben als auch nach unten.

6. Beispiel Schmutz- und Regenwasserkanal

Insgesamt konnte anhand eigener Berechnungen nicht festgestellt werden, dass die im Antrag aufgelisteten Kostengruppen in den letzten zehn Jahren Preissteigerungen bzw. Kostenerhöhungen von über 20 % aufweisen und dadurch die Erschließungskosten verteuerten. Tatsächlich haben sich die Herstellungskosten in den letzten Jahren beispielsweise für den Schmutz- und Regenwasserkanal kaum verändert. Insbesondere die durch die Antragstellerin behauptete

te Preissteigerung aufgrund des Wechsels des Materials im Schmutzwasserbereich von Steinzeug/Beton auf PE hat zu keiner Erhöhung der Baukosten geführt.

Eine Gegenüberstellung der aus den Schlussrechnungen für die Baugebiete „Lehmweg“ (2002 – Ausführung mit Steinzeug DN 200) und „Im Hooker“ (2012 – Ausführung mit PE-HD Rohren DN 200) bekannten Herstellungskosten (Material, Lohn, Geräte) für den laufenden Meter Schmutzwasserhauptkanal hat eine Preissteigerung von lediglich ca. 5% ergeben. Während die Herstellungskosten im Baugebiet „Lehmweg“ **86,37 €/m** betragen, verursachte der Ausbau des Schmutzwasserhauptkanals im Baugebiet Kosten von **90,11 €/m**. Der Stückpreis der Schmutzwasserschächte aus PE betrug „Im Hooker“ **2.148,38 €** während Schmutzwasserschächte aus Beton im „Lehmweg“ seinerzeit **1.366,08 €** pro Stück kosteten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Anzahl der PE-Schächte gegenüber den Betonschächten aufgrund der Materialvorteile erheblich reduziert werden konnte. Aufgrund dieser baulichen Vorteile und der einfacheren Verlegung der PE-Rohre (Verlegung von Rohrlängen von 6,0 bis 12,0 m an einem Stück) und PE-Schächten bedingt u.a. durch das leichte Materialgewicht (Baggereinsatz nicht erforderlich) werden die teureren Materialkosten bei PE allein schon durch die Verringerung der Anzahl der Schächte amortisiert.

Beim Vergleich der Herstellungskosten für einen laufenden Meter Regenwasserhauptkanal der o.g. Erschließungsmaßnahmen spiegelt lässt sich sogar eine Reduzierung der Herstellungskosten feststellen. Während im Jahr 2002 der Regenwasserhauptkanal (DN 300 bis 400) im Baugebiet „Lehmweg“ **89,36 €/m** kostete, betragen die Kosten 2012 im Baugebiet „Im Hooker“ für die Herstellung des Regenwasserhauptkanals (DN 300-400) lediglich **86,63 €/m**. Dies bedeutet Minderkosten in Höhe von 2,73 €/m bzw. ca. 3 %.

7. Aufwand für Kontrollprüfungen

Die Aussage, dass in den letzten zehn Jahren ein erhöhter Aufwand an Kontrollprüfungen betrieben wird, kann nicht nachvollzogen werden. Schon seit über zehn Jahren werden im Kanalbaubereich entsprechend den technischen Vorschriften Künzelungen, Druckprüfungen, Proctor-Versuche, TV-Inspektionen, etc. bei **allen** Baumaßnahmen durchgeführt. Neu hinzugekommen in den letzten zwei Jahren ist die Forderung zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme, die letztendlich auch dem Investor als wichtigste Voraussetzung zur grundsätzlichen Entscheidung über eine Erschließung von Bauland dient. Aktuelle Erfahrungen aus der Baugebietserschließung „Dr.-Frerichs-Straße“ haben dabei ganz deutlich gezeigt, dass diese Untersuchungen sowohl für den Investor als auch für die Stadt Norden absolut erforderlich sind. Aus Sicht des Investors waren die gewonnenen Informationen aus der Baugrunduntersuchung dahingehend wichtig, dass sich ein Teil der geplanten Baugebietsfläche aufgrund der vorherrschenden schlechten Bodenverhältnisse allein aus wirtschaftlichen Gründen nicht erschlossen werden konnte. Aber auch aus Sicht des zukünftigen Unterhaltungsträgers haben die gewonnenen Erkenntnisse aus der Baugrunduntersuchung einen hohen Einfluss auf die gewählte Ausbaumaßnahme sowohl für den Straßenunterbau als auch für den Kanalbau gehabt. Warum Kosten für eine Baugrunduntersuchung in Höhe von ca. 3.000 bis 5.000,00 € als einzige zusätzliche Leistung eine Kostenerhöhung der Erschließungsmaßnahme um 5 % auslöst, kann nicht nachvollzogen werden.

8. Einsparpotentiale

Hohes Einsparpotential liegt in der Planung der jeweiligen Baugebiete. In letzter Zeit wird immer wieder festgestellt, dass die vom Antragssteller beauftragten Planungsbüros wirtschaftlicher planen könnten. Der angebotene Gedankenaustausch zwischen den planenden Büros und beispielsweise der Stadtentwässerung wird in der Regel durch die Büros nicht angenommen, da die Gefahr besteht, dass die vorgelegte Ausführungsplanung anschließend zeichnerisch überarbeitet werden muss. Dieser zusätzliche Aufwand wird von den Ingenieurbüros gescheut. Im Baugebiet „Dr.-Frerichs-Straße“ konnte nur durch massive Einwirkung durch die Stadtentwässerung auf den Einbau von vier Schmutzwasserschächten aufgrund der Verlegung von biegsamen PE-Rohrleitungen verzichtet werden. Dieser Nichteinbau der Schächte hat dem Investor ca. 15.000,00 € erspart. Weiterhin wurde das Rohrmaterial für die Hausanschlussleitungen ge-

ändert, welches dem Investor weitere 11.135,00 € eingespart hat. Aber auch bei der zukünftigen Baugebietserschließung „Westlinter Weg“ wurden auf Wunsch der Stadtentwässerung schon im Rahmen der Vorentwurfsphase Änderungen in der Kanalplanung vorgenommen, die laut anliegender Aufstellung zu Ersparnissen in Höhe von ca. 35.000,00 € geführt haben.

Auch im Bereich der „Abrechnung“ könnten Einsparungen vorgenommen werden. Der Antragsteller hat alle Erschließungsmaßnahmen in den letzten Jahren pauschal vergeben. In der Regel werden Bauarbeiten nach dem Einheitspreisvertrag vergeben und abgerechnet. Ein Einheitspreisvertrag ist ein Vertrag über einen Leistungsaustausch, bei dem das Entgelt anhand eines Einheitspreises oder mehrerer Einheitspreise und dem nach Leistungserbringung festgestellten tatsächlichen Umfang der Sachleistung ermittelt wird. Kommen einzelne Leistungspositionen bei einem Pauschalvertrag nicht zum Tragen oder werden nur teilweise ausgeführt, verteuert dies unnötig die Baumaßnahme. Pauschalverträge machen nur Sinn, wenn die ausgeschriebenen Massen genau und nicht überschlägig ermittelt werden können. Gerade bei den umfangreichen Erdbauarbeiten in den verschiedenen Erschließungsgebieten ist dies kaum möglich. Für die Überprüfung einer korrekten Abrechnung der ausgeführten Leistungen nach dem Einheitspreisvertrag müsste aber die Baustelle durch eine laut Vertrag vom Investor zu stellende Bauleitung intensiv betreut werden, die mehrmals in der Woche einen Abgleich der ausgeschriebenen Leistung mit der tatsächlich vor Ort umgesetzten Arbeit durchführt. Aber auch auf diesem Sektor sind Defizite zu verzeichnen, die unterm Strich dem Investor eine Menge Geld kosten.

9. Vergleich mit den Umlandgemeinden

Die Antragstellerin hat in einem tabellarischen Vergleich die Höhe der Grundstückspreise der Baugebiete „Dr. Frerichs-Str.“ und „Östlich Looger Weg“ zu den in den Umlandgemeinden und in Aurich und Emden erzielten Preisen dargestellt. Bei dieser Darstellung hat sie für die beiden genannten Baugebiete jedoch lediglich den gedeckelten Kaufpreis dargestellt. Bezieht man korrekterweise die übrigen 30% der Grundstücke mit ein, die im Gebiet „Dr. Frerichs-Str.“ entgegen der Angaben nicht für 86 €/m² sondern für 89,50 €/m² verkauft wurden, kommt man auf einen durchschnittlichen Preis von rund 57,80 €/m², der den Vergleich in einem anderen Licht erscheinen lässt. Dies zeigt auch der Grundstücksmarktbericht 2014, der für Norden ohne Norddeich einen mittleren Grundstückspreis inkl. Erschließungskosten von 60 €/m² angibt, während die Umlandgemeinden deutlich darunter liegen (Brookmerland 38 €/m², Dornum 40 €/m², Großheide 33 €/m², Hage 48 €/m², Krummhörn ohne Greetsiel 39 €/m² siehe auch Anlage 1). Die in Anlage 2 beigefügte Bodenpreisindexreihe zeigt, dass das Preisniveau der Grundstücksverkäufe dank des Norder Baulandmanagements weitestgehend stabil gehalten werden konnte. Um dies zu erreichen liegt es im Interesse des Investors die Grenze für die Höhe des Einstiegspreises (Kaufpreis werdendes Bauland) sorgfältig zu kalkulieren. Das Baulandmanagement stützt keine Entwicklung von Bauland um jeden Preis. Die beantragte Erhöhung des gedeckelten Grundstückskaufpreises um 25% würde die bereits bestehende Spanne zwischen Norder Baulandkosten und Kosten für Grundstücke im Umland weiter vergrößern und ließe eine Abwanderung oder auch ein Ausbleiben der gewünschten Zuwanderung von Bauwilligen befürchten.

10. Fazit

Abschließend ist eine gewisse Preissteigerung festzustellen, jedoch nicht in der von der Antragstellerin angegebenen Höhe. Wie bereits eingangs festgestellt steigt die Gewinnmöglichkeit des Investors in dem Maße, wie es ihm gelingt, das Gesamtverfahren zügig und ohne Reibungsverluste mit dem besten und leistungsfähigsten Planungsbüro durchzuführen, das dafür sorgt, dass durch zügige aber gewissenhafte Planung Probleme im Verfahren und Umsetzung der Erschließung vermieden werden.

Nicht zu vergessen ist, dass der Investor über die Höhe der Preise der 30% nicht kaufpreisgedeckelten Grundstücke entscheidet. Wie durch den Investor dargestellt werden auch diese höherpreisigen Grundstücke problemlos verkauft. Es liegt hier also in der Hand des Investors die Höhe seines Gewinns über die Kalkulation dieses Preises zu steuern.

Eine wie beantragt wesentliche Erhöhung der gedeckelten Kaufpreise muss sich auch an den Vorgaben des im Baulandmanagement angewandten Einheimischenmodells messen. Die hier vorgesehene Nutzungseinschränkung hinsichtlich der Ferienwohnungsnutzung ist nur in Verbindung mit dem Angebot von Grundstücken zu günstigen Preisen möglich.

Um der festgestellten Preissteigerung gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung eine Anhebung der gedeckelten Kaufpreise um rund 5% vor. Der Grundstückspreis für 70% der entstehenden Nettobaulandfläche wird mit 46,40 €/m² einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeträge, ggfs. zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung, vorgegeben. Nach Ablauf eines Jahres – nach Beginn der Erschließungsarbeiten – ist eine Anpassung des Kaufpreises der der Preisbindung unterliegenden Flächen auf 49,10 €/m² zulässig.

Beinhaltet eine Erschließungsmaßnahme besondere Schwierigkeiten die belegbar zu deutlich höheren Aufwendungen führt oder kommen besondere Leistungen des Investors zum Tragen ist im Einzelfall über eine Verschiebung der prozentualen Anteile oder eine individuelle Anhebung der gedeckelten Preise zu entscheiden.

11. Weitere Anträge

Die Antragstellerin beantragt zudem eine Änderung des Baulandmanagement zu den Fragen der Hauptwohnsitznahme und dem Verkauf eines Grundstücks pro Bewerber

Lt. Antragstellerin wäre es wünschenswert eine Regelung zu finden, die es bei „ehrlichen“ Anfragen ermöglicht in den Neubaugebieten gem. Baulandmanagement einen Zweitwohnsitz anzumelden. Ein Vorschlag, wie eine entsprechende Regelung aussehen könnte, wurde nicht unterbreitet.

Es wird weder die Notwendigkeit, noch die zielführende Möglichkeit einer entsprechenden Regelung gesehen. Bei dem vorgestellten Beispiel (Ehepartner arbeitet noch zwei Jahre im Ruhrgebiet, Familie möchte ihren 1. Wohnsitz dort behalten) ist nicht ersichtlich, weshalb nicht ein Ehepartner die Anmeldung des 1. Wohnsitzes in Norden vornehmen sollte. Zudem erscheint eine Möglichkeit zur Abgrenzung zwischen „ehrlichen“ und „unehrlichen“ Anfragen nicht möglich. Eine Aufweichung der Regelung würde einer nicht wünschenswerten Errichtung von Feriendomizilen Tür und Tor öffnen.

Der Antragstellerin ist durchaus zuzustimmen, dass es Eltern und ihrem in einem gemeinsamen Haushalt wohnendem „erwachsenen Kind“ möglich sein sollte, in demselben Neubaugebiet jeweils Grundstücke zu erwerben und bebauen zu können, um dort dann getrennte Haushalte zu führen.

In der Vergangenheit hat es bereits wenige solche Fälle gegeben, in denen eine entsprechende Anfrage schnell und unbürokratisch als Ausnahme im Sinne der Bewerber abgehandelt wurde. Eine generelle Ausnahmeregelung wird nicht befürwortet, um die Kontrollfunktion zur Vermeidung eines evt. Missbrauchs zu erhalten.

In begründeten Ausnahmefällen können jederzeit einzelfallbezogene Änderungen der vertraglichen Regelungen im gegenseitigen Einverständnis verhandelt werden.

Anlage 1 (Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich)

5.2.1 Preisniveau

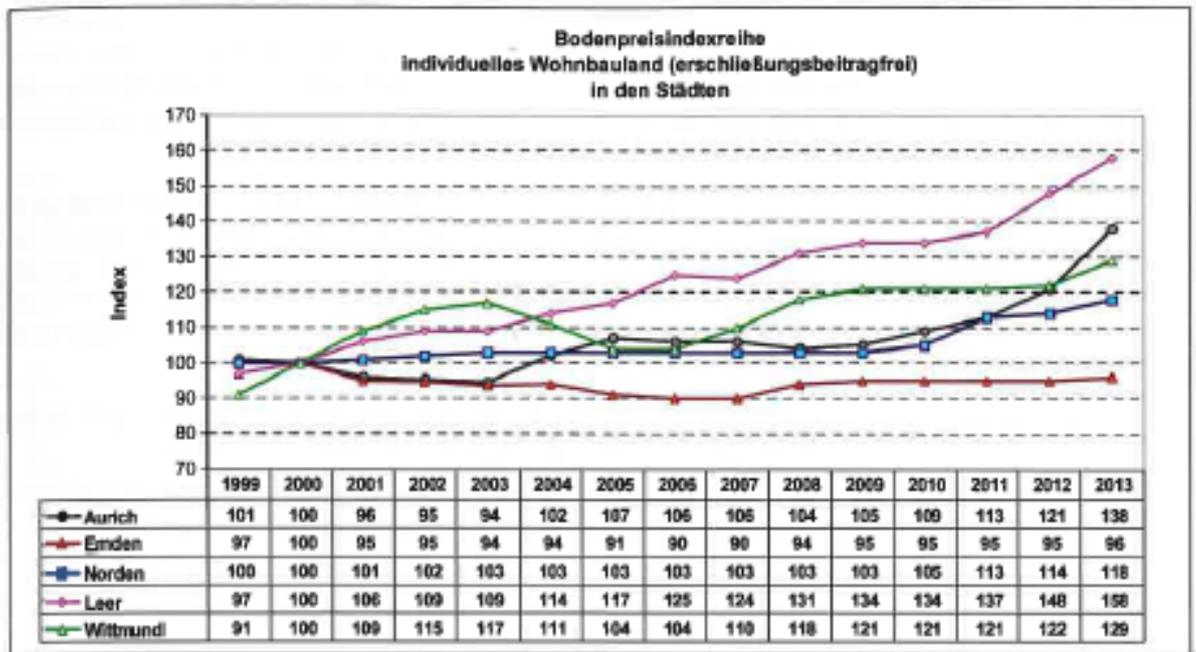
Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle (keine Erbbaurechte) des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind nur Kauffälle mit einer üblichen Grundstücksgröße (200 – 2000 m²) und ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Stadt Emden	58 (80)	570 (610)	83 (88)
Aurich	125 (99)	780 (750)	66 (67)
Baltrum	0 (0)	- (-)	- (-)
Brookmerland (SG)	53 (19)	830 (920)	38 (27)
Dornum	10 (8)	980 (820)	40 (35)
Großefehn	59 (38)	880 (1100)	38 (36)
Großheide	28 (11)	790 (860)	33 (34)
Hage (SG)	32 (27)	830 (840)	48 (50)
Hinte	32 (32)	730 (770)	52 (58)
Ihlow	39 (65)	790 (890)	45 (44)
Juist	0 (1)	- (*)	- (*)
Krummhörn ohne Greetsiel	17 (18)	800 (720)	39 (46)
Krummhörn-Greetsiel	4 (2)	750 (*)	195 (*)
Norden ohne Norddeich	60 (51)	740 (780)	60 (58)
Norden-Norddeich	1 (2)	*) (*)	*) (*)
Norderney	0 (1)	- (*)	- (*)
Südbrookmerland	37 (43)	1000 (970)	29 (28)
Wiesmoor	50 (82)	820 (820)	37 (41)
Landkreis Aurich	547 (499)	810 (840)	49 (50)
Esens (SG) ohne Küste	16 (14)	920 (750)	36 (50)
Esens (SG) - Küste	2 (1)	*) (*)	*) (*)
Friedeburg	29 (22)	790 (900)	44 (36)
Holtriem (SG)	44 (23)	870 (890)	30 (30)
Langeoog	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Spiekeroog	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Wittmund ohne Carolinensiel	22 (28)	820 (730)	44 (53)
Wittmund-Carolinensiel	2 (5)	*) (780)	*) (106)
Landkreis Wittmund	117 (93)	840 (820)	54 (46)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Anlage 2 (Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich)



Ratsfrau Kolbe verlässt um 19.43 Uhr die Sitzung. Ratsfrau Albers übernimmt den Sitz.

Ratsherr Feldmann regt an, weder dem Vorschlag der Verwaltung noch der Firma Claashen zu folgen, sondern ein unabhängiges Gutachten erstellen zu lassen.

Städtischer Baudirektor Memmen gibt ausführliche Erläuterungen zu der bisherigen ca. 20-jährigen Praxis im Baulandmanagement. Man könne sich den Bericht des Katasteramtes zur Baulandentwicklung ansehen und die Preise vergleichen. Er habe im Moment das Gefühl, dass die Erschließungsträger meinen würden, die Stadt würde sie dazu zwingen, Bauland zu entwickeln. Das habe man nicht nötig. Die NLG habe zum Beispiel in dieser Richtung noch nie mit der Stadt Norden gesprochen. Verhinderung von Zweitwohnungen sei immer noch aktuell. Bezüglich der Erschließung von Baugebieten durch die Stadt selber könne man bei der maroden Haushaltssituation höchstens ein Baugebiet durch den Haushalt schieben, mehr sei nicht drin. Durch das Baulandmanagement habe man in den vergangenen Jahren einen großen geldwerten Vorteil für die Stadt erreicht. In dem Antrag der Firma Claashen stecke ein Fehler. Man hätte sich an den Baumaßnahmen zu orientieren. Ein Gutachten – auch noch von der Industrie und Handwerkskammer – zu veranlassen, hält er für sinnlos. Eine Anhebung wie vorgeschlagen sei für alle Beteiligten vertretbar. Die sei auch noch aktuell. Bei der Dr.-Frerichs-Strasse könne er sich vorstellen, dass im Vorfeld vielleicht nicht gründlich recherchiert wurde und heute Kosten entstehen würden, die nicht gedeckt seien. Zu berücksichtigen müsse man u.a. auch das Angebot für junge finanzschwache Familien, die sonst in die Umlandgemeinden wegziehen würden. Er würde sich freuen, wenn der Ausschuss diesen Beschluss mittragen könne.

Ratsherr Wallow ist der Ansicht, es würde kein Gutachter benötigt. Preissteigerungen seien drin und das ein Investor Gewinn machen wolle sei klar. Vielleicht müsse man beim Ankauf von Grundstücken auch mal Nein sagen. Norden sei attraktiv, man dürfe damit auch mal teurer sein. Man müsse jungen Menschen, die weniger verdienen würden, auch etwas bieten. Aber eine Erhöhung von 5 bis 10 % sei auch wohl drin.

Ratsherr Lütkehus ist es wichtig, dass Zweitwohnungen verhindert würden, was nicht immer gelingen würde. Er möchte sich bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses noch intensiver mit der Vorlage beschäftigen.

Ratsherr Feldmann gibt zu bedenken, dass es von 1993 bis 2000 nur eine Preissteigerung um 1 % gegeben habe. Man würde Erschließungsträger verlieren. Der Ausbaustandard habe sich in den letzten 20 Jahren erhöht. Er bekräftigt noch mal die Klärung der Angelegenheit außerhaus.

Vorsitzende van Gerpen erklärt für die SPD-Fraktion, dass die Vorlage sehr gut ausgearbeitet sei. In besonderen Fällen könne man vielleicht eine Ausnahmeregelung treffen. Man dürfe aber auch nicht vergessen, dass immer noch 30 % der Grundstücke frei verkäuflich seien. Die SPD unterstütze keinen zusätzlichen Gutachter. Die Einwohnerzahl in Norden sei unter 25.000 gesunken und man müsse durch entsprechende Förderung der Attraktivität diese Anzahl halten oder noch besser erhöhen. Wichtig sei, ein entsprechendes Baulandmanagement vorzuhalten.

Der Antrag von Ratsherr Feldmann, ob eine Überprüfung durch einen externen Gutachter vorgenommen werden soll, wird vom Ausschuss mit **11 Nein-Stimmen** abgelehnt.

Ratsvorsitzender Wäcken weist darauf hin, dass die Stellungnahme nicht an die Stadt gerichtet sei. Der Antragsteller könne ja auf seine Kosten einen Gutachter bestellen.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

zu 16 Städtebaulicher Denkmalschutz - Norden Historischer Marktplatz; Städtebaulicher Rahmenplan 0896/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Das mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes Norden-Historische Altstadt beauftragte Architekturbüro Boner hat einen Entwurf vorgelegt, der mit der Sanierungsträgerin BauBeCon Sanierungsträger GmbH und der Verwaltung der Stadt Norden abgestimmt worden ist und somit zum Beschluss vorgelegt werden kann.

Der Städtebauliche Rahmenplan ist als Handlungsgrundlage für die Durchführung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen als Darstellung der planerischen Zielsetzungen sowie als Entscheidungsgrundlage für die Durchführung der einzelnen Maßnahmen erforderlich.

Das Architekturbüro Boner hat bereits die vorbereitenden Untersuchungen gem. 141 BauGB erarbeitet und auf deren Grundlage die Rahmenplanung erstellt. Die Rahmenplanung wird im Detail im Bau- und Sanierungsausschuss vorgestellt.

Vor der ausführlichen Erläuterung durch Herrn Boner (Architekt) erklärt Städtischer Baudirektor Memmen, dass weitergehende Unterlagen so schnell wie möglich nachgereicht würden.

Beigeordneter Fischer-Joost erkundigt sich einer möglichen Aufnahme der Westerstraße bzw. des Gebietes am Norder Hafen. Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, dass man da grundsätzlich nichts dagegen habe. Die Prüfung habe nur ergeben, dass bestimmte Bereiche raus-

genommen wurden. Wenn etwas unter Denkmalschutz stehen würde, hätte man wieder Möglichkeiten.

Ratsherr Lütkehus erinnert sich, dass die Gebiete beim Alten Zollhaus und das Ensemble Burggraben im alten Sanierungsgebiet enthalten waren.

Vorsitzende van Gerpen schlägt vor, dass mit ergänzenden Unterlagen eine erneute Beratung in der nächsten Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vorgenommen würde.

Nach Vorlage ergänzender Unterlagen soll die Vorlage in der nächsten Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses erneut beraten werden.

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

zu 17 Aufstellung eines Bebauungsplanes; hier: Gelände der ehem. Sendestelle Umlandshörn 0904/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Die Eigentümer der Flächen der ehemaligen Sendestelle Umlandshörn benötigt für die Nutzung des Geländes die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Nutzung wird in dem anliegenden Antrag der Noordway GmbH beschrieben.

Zunächst soll festgestellt werden ob der Rat der Stadt Norden diese Nutzung unterstützt. Bei einer zustimmenden Beurteilung durch den Rat wird der Antragsteller die Planung mit den Trägern öffentlicher Belange abstimmen und einen Bebauungsplanentwurf vorlegen.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer gibt nähere Erläuterungen zum dem Antrag und der städtebaulichen Beurteilung. Zusammenfassend legt er Wert auf ein Gesamtkonzept für diesen Bereich und dass die Ökologie entsprechend untersucht wird.

Ratsherr Wallow hat Hochachtung für Herrn Giesenberg, dass er das Objekt seinerzeit gekauft habe. Man müsse wirklich überlegen, wie man das sinnvoll nutzen könne. Den Vorschlag für „anderes Campen“ mit sanftem Tourismus wie in den Niederlanden, wie beispielhaft auch von Herrn Wolkenhauer vorgetragen, finde er schon mal sehr interessant.

Beigeordnete Kleen ist der Meinung, dass das Gebäude auf jeden Fall als Denkmal für Norddeich Radio erhalten werden müsse. Dem heutigen Beschlussvorschlag mit der Nutzung als Wohnmobilstellplatz könne sie heute nicht zustimmen.

Ratsherr Lütkehus möchte nicht unbedingt ablehnen, sondern lieber zusammen mit dem Investor ein Konzept entwickeln.

Beigeordneter Fischer-Joost hat im Internet gelesen, dass das Gelände zu verkaufen sei. Er wünscht sich, dass das Gebäude erhalten bliebe, aber der Naturschutz müsse beachtet werden. Auch Ratsherr Feldman hält die Erhaltung des Gebäudes für sehr wichtig.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer weist noch insbesondere wegen dem Publikum auf die Museumsnutzung der Funke hin, die auf jeden Fall erhalten bleiben kann.

Städtischer Baudirektor Memmen sieht Schwierigkeiten mit dem Gesamtkonzept. Wenn der Preis angemessen wäre, würde man hoffentlich Angebote bekommen.

Vorsitzende van Gerpen lässt dann über die zwei Varianten des Beschlussvorschlages abstimmen:

Variante 1:

Der Rat der Stadt Norden stimmt der beantragten Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Sendestelle Utlandshörn zu.

Ja-Stimmen: 1 Nein-Stimmen: 9 Enthaltungen: 1

Variante 2:

Der Rat der Stadt Norden stimmt der beantragten Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Sendestelle Utlandshörn nicht zu.

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1 Enthaltungen: 1

Der Beschlussvorschlag wird somit in die Variante zwei geändert.

Ratsvorsitzender Wäcken verlässt um 20:23 Uhr die Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Norden stimmt der beantragten Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Sendestelle Utlandshörn nicht zu.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	1

**zu 18 Stadtbau West - "Doornkaatgelände und Umfeld"; Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB
0886/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die Vorbereitung einer Sanierung beginnt mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 (3) BauGB. Mit dem Beschluss der Stadt wird das förmliche Verfahren der Sanierung, beginnend mit den Vorbereitenden Untersuchungen, eingeleitet. Das ca. 7 ha umfassende Untersuchungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ liegt im Innenstadtbereich der Stadt Norden.

Der Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen und die damit erfolgte Festlegung eines Untersuchungsgebietes setzt Kenntnisse der Stadt über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes voraus.

Diese Kenntnisse liegen aufgrund der Aufstellung des integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes der Stadt Norden aus dem Jahre 2007 vor.

Im integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept der Stadt Norden ist nach

einer gesamtstädtischen Bestandsaufnahme, einer Stärken-Schwächen-Analyse, der Entwicklung von Leitbildern und Entwicklungszielen für die Stadt Norden das Gebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ detaillierter untersucht und analysiert worden.

Folgende städtebauliche Missstände und Defizite im Untersuchungsgebiet sind im integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept 2007 festgestellt worden:

- große Teile der Gebäude und Flächen liegen brach
- derzeitige Nutzungen sind zu einem erheblichen Teil dem innenstadtnahen und wasser-nahen Standort nicht angemessen
- derzeit unzureichende bauliche und städtebauliche Qualität für andere Nutzungen
- Bausubstanz in modernisierungsbedürftigen oder abgängigen Zustand
- hoher Versiegelungsgrad
- ggf. Altlasten / Altlastenverdacht
- bereits begonnene „stückweise“ Veräußerung von Teilflächen fundamentiert heutige Si-tuation und senkt Chancen auf Entwicklung
- fehlendes Gesamtkonzept für eine Entwicklung
- für potentielle Investoren ungeklärte Entwicklungssituationen (Altlasten, Zustand Bausub-stanz, Erschließung von Grundstücken)

Durch die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ist die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit auf dem Plangebiet hinreichend beschrieben. Weiterhin sind in dem integrierten städtischen Wachstums- und Handlungskonzept erste Maß-nahmen zur Entwicklung der Flächen aufgezeigt worden:

- Klärung der Entwicklungsbedingungen
- Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes
- Auslobung Wettbewerb
- Abriss nicht nutzbarer Bausubstanz
- Modernisierung nutzbarer Bausubstanz
- Entsiegelung
- Entsorgung Altlasten
- Weitere Ordnungsmaßnahmen

Ausgehend von diesen Beurteilungsgrundlagen sind verstärkt negative städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungstendenzen zu beobachten, die es notwendig machen, nachhalti-ge Strategien einer städtebaulichen Weiterentwicklung dieses Gebietes zu erarbeiten.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist ge-mäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig durchzuführen.

Weiterhin ist über die Abgrenzung des Sanierungsgebietsvorschlags zu beraten. Abschließend wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt.

Weiterhin soll im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Programmjahr 2015 ge-prüft werden, für welches Städtebauförderungsprogramm z. B. Stadtumbau West Städte-bauförderungsmittel beantragt und eine Programmaufnahme erreicht werden kann.

Zur Rechtswirkung des Beschlusses:

Der Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ist der Beginn des 1. Abschnitts des gesetzlich gere-gelten Sanierungsverfahrens, für den bereits bestimmte rechtliche und finanzielle Sonderrege-lungen gelten. Im Einzelnen ist auf folgende Wirkungen des Beschlusses hinzuweisen:

1. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Verwaltung, die vorbereiten-den Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen und zu veranlassen.

2. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebiets besteht für die Stadt Norden die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
3. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Dabei ist von Bedeutung, dass hieraus auch Pflichten der Aufgabenträger gegenüber der Stadt Norden entstehen.
4. Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.
5. Weiterhin können beabsichtigte Vorhaben und Grundstücksteilungen nach § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 zurückgestellt werden.
6. Nach § 140 Nr. 7 BauGB können einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Frühester Zeitpunkt hierfür ist der Beschluss nach § 141 Abs. 3.
7. Zur Deckung der Kosten der Stadt Norden bei den vorbereitenden Untersuchungen bzw. der weiteren Vorbereitungen im Sinne des § 140 BauGB können keine Sanierungsförderungsmittel verwendet werden.

Städtischer Baudirektor Memmen gibt zusätzliche Erläuterungen zur geplanten Sanierung des Gebietes. Herr Thelen als derzeitiger Besitzer der Flächen sähe eine gewerbliche Nutzung nur im großflächigen Einzelhandel. Städtischer Baudirektor Memmen gibt weiterhin einen Überblick der bisherigen Bestrebungen, dort eine vernünftige städtebauliche Nutzung hinzubringen. Letztendlich wäre dann die Idee gewachsen, das Gebiet durch eine Sanierung zu überplanen. Dann hätte man auch entsprechende Instrumentarien, um gegenüber dem Eigentümer aufzutreten.

Herr Horwedel von der BauBeCon führt die Erläuterungen fort. Gespräche mit der Thelen-Gruppe hätten bisher nicht das gewünschte Ergebnis gezeigt. Jetzt würde man erst mal eine Voruntersuchung durchführen.

Beigeordneter Fischer-Joost wünscht eine Prüfung, ob die Gemeindestrasse „Glückauf“ von der Osterstrasse als Anbindung genutzt werden könne und dies in die Untersuchungsfläche mit aufgenommen werden könne. Städtischer Baudirektor Memmen sagt hierzu eine Überprüfung zu.

Ratsherr Lütkehus erkundigt sich nach der Größe des Eigentums der IVN-Immobilien und ob man bei Widerstand von dort trotzdem Untersuchungen durchführen könne. Herr Horwedel antwortet direkt, dass von ca. 10 Ha ungefähr 3 Ha zur Thelen-Gruppe gehören würden. Bezüglich evtl. Widerstands wäre eine Auskunftspflicht der Eigentümer gegeben.

Beigeordnete Kolbe sieht das Vergabeverfahren im Bau- und Sanierungsausschuss als unüblich an. Wäre eine Vergabe nur an die BauBeCon möglich oder kämen hierfür noch andere Institutionen infrage. Könne man die Kosten ggf. deckeln? Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, dass es auch noch andere Sanierungsträger gäbe. Man habe jedoch bisher mit der BauBeCon mehrfach sehr gute Erfahrungen gemacht und sähe dort auch die nötige Kompetenz.

Beschlussvorschlag:

1. Für das Plangebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“, dessen Umgrenzung in der

anliegenden Karte dargestellt ist, wird gemäß § 141 (3) BauGB der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.

2. Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wird mit der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

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

zu 19 **Dringlichkeitsanträge**

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

zu 20 **Anfragen**

Folgende Anfragen werden gestellt:

zu 20.1 **Reinigung von Straßenschildern AN/1009/2014**

Ratsherr Julius erinnert an seine Anfrage bezüglich der Reinigung der Straßenschilder vom Grünbelag.

zu 20.2 **Anpflanzungen in Kreiseln (Ostermarscher Straße / Am Markt)**

Ratsherr Feldmann erkundigt sich, wann eine Bepflanzung der beiden Kreisel in Norden – Ostermarscher Strasse / Westerstrasse – Am Markt vorgenommen würde. Dipl.-Ing. Kumstel sagt eine Erledigung in den nächsten Wochen bis Ende Mai zu.

zu 20.3 **Sperrung Wanderweg Nadörst**

Ratsherr Feldmann fragt nach Sperrung des Wanderwegs entlang des Waldes in Nadörst. Städ-

fischer Baudirektor Memmen kann hierzu berichten, dass hier die Samtgemeinde Hage zuständig sei. Man würde mal in Hage nachfragen. Er hätte gehört, dass es wohl bis Ende Mai wieder geöffnet werden solle.

zu 21 Wünsche und Anregungen

Es werden keine Wünsche und Anregungen vorgetragen.

zu 22 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Mit einem Dank an die Presse und das Publikum schließt Vorsitzende van Gerpen um 20:26 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Die Vorsitzende

Die Bürgermeisterin

Der Protokollführer

gez.

gez.

gez.

- van Gerpen -

- Schlag -

- Born -