S T A D T N O R D E N

Protokoll

über die Sitzung des Rates der Stadt Norden (17/Rat/2014)
am 15.05.2014
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. Bekanntgaben

5. Bekanntgabe von Eilentscheidungen

6. Durchführung der Einwohnerfragestunde

7. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Rates am 25.03.2014
   0906/2014/1.2
8. 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: Fledderweg Swin-Golf-Anlage; Abwägung, Feststellungsbeschluss
   0893/2014/3.1
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 172 V "Fledderweg SwinGolf-Anlage" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägung, städtebauliche Verträge, Satzungsbeschluss
   0894/2014/3.1
10. SwinGolf-Anlage Fledderweg; Ausbauplan zur Anbindung des Geländes an das öffentliche Straßennetz
    0905/2014/3.3
11. Benennung von Straßen, Wegen, Brücken und Plätzen;
    Dorfplatz Ostermarsch
    0881/2014/3.3
12. Benennung von Straßen, Wegen, Brücken und Plätzen;
    Bebauungsplan Nr. 120 "Korndeichsland"
    0883/2014/3.3
13. Windenergie; Antrag der Windpark Leybuchtpolder GmbH vom 07.03.2014
    0895/2014/3.1
14. Bebauungsplan Nr. 192 Steinweg, Ortsteil Ostermarsch; Aufstellungsbeschluss
    0889/2014/3.1
15. Raumordnungsverfahren "Trassenkorridor zwischen der 2-Seemeilen-Zone und dem Netzverknüpfungspunkt Halbemond am Festland" (Stromkabeltrasse)
    0897/2014/3.1

16. Norder Baulandmanagement;
Antrag auf Erhöhung der gedeckelten Kaufpreise
0809/2014/3.1/1
17. Städtebaulicher Denkmalschutz - Norden Historischer Marktplatz; Städtebaulicher Rahmenplan
0896/2014/3.1
18. Aufstellung eines Bebauungsplanes; hier: Gelände der ehem. Sendestelle Utlandshörn
0904/2014/3.1
19. Stadtumbau West - "Doornkaatgelände und Umfeld"; Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB
0886/2014/3.1
20. Dringlichkeitsanträge

20.1. Vorhaben- und Erschließungsplan im Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegmoor; Erweiterung der Produktionstätten der Fa. Glave
0922/2014/3.1
21. Anfragen

22. Wünsche und Anregungen

23. Festlegung des nächsten Sitzungstermins

24. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Der Vorsitzende eröffnet um 17:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Rates der Stadt Norden und begrüßt die Anwesenden.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die frist- und formgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Entschuldigt fehlt der 2. Stv. Bürgermeister Gronewold.

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

Verwaltungsseitig wird gebeten, die bestehende Tagesordnung um den Dringlichkeitsantrag mit der Beschluss-Nummer 0922/2014/3.1 zu erweitern und unter dem Tagesordnungspunkt 20 (Dringlichkeitsanträge) zu beraten.

Die Bürgermeisterin beantragt, die Tagesordnungspunkte 13 (Beschluss-Nummer 0895/2014/3.1), 17 (0896/2014/3.1) und 18 (0904/2014/3.1) von der Tagesordnung abzusetzen.

Der Vorsitzende lässt über die Änderung der Tagesordnung abstimmen.

Der Rat beschließt einstimmig:

Der Dringlichkeitsantrag mit der Beschluss-Nummer (0922/2014/3.1) wird unter dem Tagesordnungspunkt 20 (Dringlichkeitsanträge) eingefügt und dort beraten.

Die Tagesordnungspunkte 13 (Beschluss-Nummer 0895/2014/3.1), 17 (0896/2014/3.1) und 18 (0904/2014/3.1) werden abgesetzt.

Sodann wird die mit Schreiben vom 29.04.2014 bekannt gegebene Tagesordnung vom Rat festgestellt.

zu 4 Bekanntgaben

Keine.

zu 5 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Keine.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Anfragen gestellt.

zu 7 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Rates am 25.03.2014
0906/2014/1.2

Sach- und Rechtslage:

Gem. § 16 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Rates beschließt der Rat über die Genehmigung des Protokolls.

Der Rat beschließt:

Das Protokoll wird genehmigt.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**33**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**1**

zu 8 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.

Herr Schwitters und Frau Petersen stellen das Projekt anhand einer Power-Point-Präsentation vor.

Beigeordneter Fuchs erklärt, dass die ZoB für die Planung sei. Die Anbindung über den Deichrichterweg sei nicht praktikabel. Norddeich gewinne für den Tourismus eine Attraktivitätssteigerung, für die man nichts bezahlen müsse.

Beigeordneter Sikken berichtet, dass seine Fraktion ebenfalls dafür sei. Man freue sich, dass auch die SPD nunmehr die Erschließung über den Fledderweg favorisiere.

Beigeordneter Fischer-Joost teilt mit, das die Grünen gegen die Planung seien, da man eine Bebauung außerhalb der Itzendorfer Straße ablehne.

Ratsherr Joosten befürwortet das Projekt. Er weist darauf hin, dass die Grünfläche erhalten bleibt.

Ratsherr Gent ergänzt, dass man zwar für das Projekt sei, aber den Standort ablehne.

Ratsfrau Kolbe erklärt, dass sie sich bisher immer enthalten habe. Sie werde in der heutigen Abstimmung dafür stimmen, da sie keinen alternativen Standort sehe.

Ratsfrau van Gerpen erklärt, dass man immer für das Projekt gewesen sei. Man habe lediglich um die Anbindung gestritten. Man habe in der Fraktion die Abstimmung freigegeben.

Der Rat beschließt:

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:**	**30**
	Nein-Stimmen:	**3**
	Enthaltungen:	**1**

zu 9 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.

Der Rat beschließt:

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:**	**30**
	Nein-Stimmen:	**3**
	Enthaltungen:	**1**

zu 10 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 Ausbauplan vom 10.04.2014 (Ausbauentwurf Dammstelle) nebst Querschnitt und Ansichtszeichnungen 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.

Der Rat beschließt:

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:**	**31**
	Nein-Stimmen:	**2**
	Enthaltungen:	**1**

zu 11 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.

Der Rat beschließt:

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

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**34**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**0**

zu 12 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.

Der Rat beschließt:

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:**	**34**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**0**

zu 13 Windenergie; Antrag der Windpark Leybuchtpolder GmbH vom 07.03.2014 0895/2014/3.1

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

zu 14 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.
Bebabsichtigt 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.

Der Rat beschließt:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 Oster-Marsch.

2. Die Baulandentwicklung erfolgt gem. dem Norder Baulandmanagement.

3. Es werden nur Dauerwohnungen zugelassen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, innovative, soziale und ökologische Gesichtspunkte bei der Planung zu berücksichtigen.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**29**
	Nein-Stimmen:	**2**
	Enthaltungen:	**3**

zu 15 Raumordnungsverfahren "Trassenkorridor zwischen der 2-Seemeilen-Zone und dem Netzverknüpfungspunkt Halbemond am Festland" (Stromkabeltrasse) 0897/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Das Ministerium für Ernährung, Lanwirtschaft 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 Halbemond am Festland (Norderney II Korridor) zur Abgabe einer Stellungnahem 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 Halbemond nördlich Schwarzer Weg
2. Bereich südlich des Gewerbe- und Dienstleitungsparks Leegemoor
3. Bereich im Gewerbe- und Dienstleitungspark Leegemoor und
4. Bereich östlich der Umgehungstraße 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.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Norden beschließt, die von der Verwaltung erarbeitete Stellungnahme vom 12.05.2014 zum Projekt „Trassenkorridor zwischen der 12 Seemeilen-Zone und den Netzverknüpfungspunkten Halbemond am Festland (Norderney II Korridor) im Rahmen der Beteiligung im Raumordnungsverfahren abzugeben.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**34**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**0**

zu 16 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 intensivierte 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 Nachunternehmen 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 Pfastersteine) 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 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 Schmutz-

wasserhauptkanal hat eine Preissteigerung von lediglich ca. 5% ergeben. Während die Herstellungskosten im Baugebiet „Lehmweg“ **86,37 €/m** betrugen, 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, betrugen 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 Ausbauweise 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 geändert, welches dem Investor weitere 11.135,00 € eingespart hat. Aber auch bei der zukünftigen Baugebietserschließung „Westlinteler 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 An-

tragssteller 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 überschläglich 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 höher preisigen 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 Anhe-

bung der gedeckelten Kaufpreise um rund 5% vor. Der Grundstückspreis für 70% der entstehenden Nettobaulandfläche wird mit 46,40 €/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 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

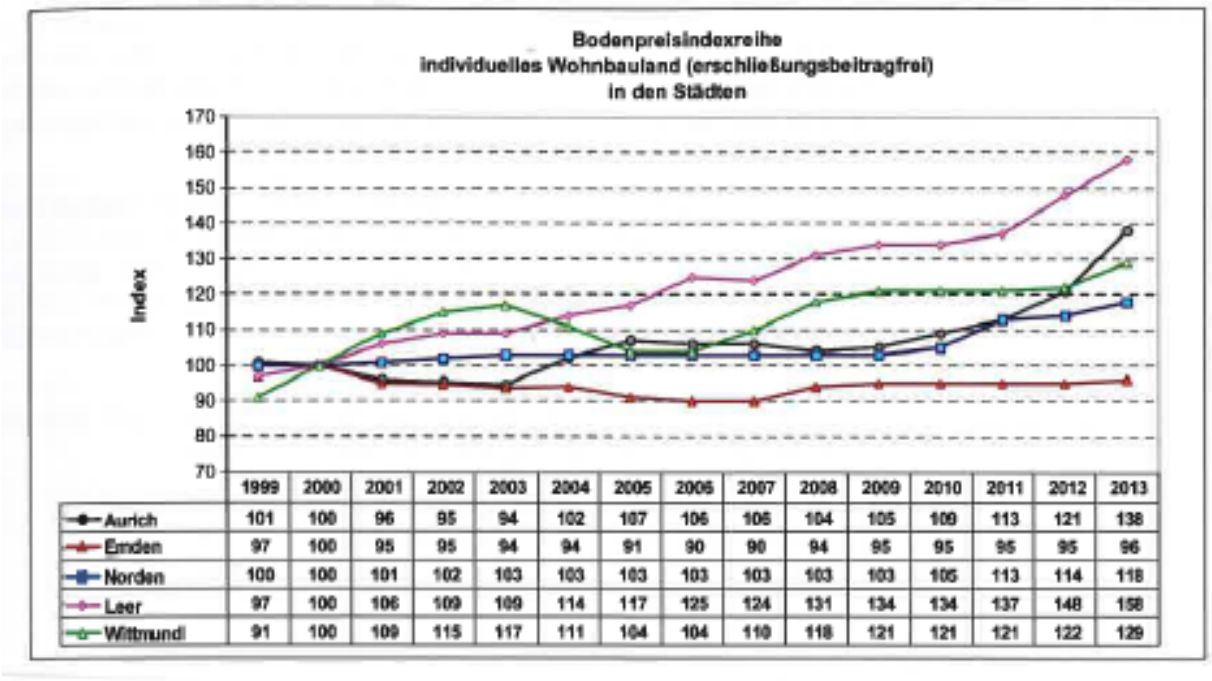
Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle (keine Erbbaurechte) des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten 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 [m²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m²]	
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)



	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aurich	101	100	96	95	94	102	107	106	106	104	105	109	113	121	138
Emden	97	100	95	95	94	94	91	90	90	94	95	95	95	95	96
Norden	100	100	101	102	103	103	103	103	103	103	103	105	113	114	118
Leer	97	100	106	109	109	114	117	125	124	131	134	134	137	148	158
Wittmund	91	100	109	115	117	111	104	104	110	118	121	121	121	122	129

Beigeordneter Fuchs hält die Erhöhung für zu gering. Er werde sich daher bei der Abstimmung enthalten.

Der Rat beschließt:

Der Rat beschließt eine Anhebung der gedeckelten Kaufpreise um rund 5%. Der Grundstückspreis für 70% der entstehenden Nettobaulandfläche wird mit 46,40 €/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 49,10 €/m² zulässig.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**28**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**6**

zu 17 Städtebaulicher Denkmalschutz - Norden Historischer Marktplatz; Städtebaulicher Rahmenplan 0896/2014/3.1

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

zu 18 Aufstellung eines Bebauungsplanes; hier: Gelände der ehem. Sendestelle Utlandshörn 0904/2014/3.1

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

zu 19 Stadtumbau 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 wassernahen 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 Situation und senkt Chancen auf Entwicklung
- fehlendes Gesamtkonzept für eine Entwicklung
- für potentielle Investoren ungeklärte Entwicklungssituationen (Altlasten, Zustand Bausubstanz, 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 Maßnahmen 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, nachhaltige Strategien einer städtebaulichen Weiterentwicklung dieses Gebietes zu erarbeiten.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist gemäß §§ 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 geprüft werden, für welches Städtebauförderungsprogramm z. B. Stadtumbau West Städtebauförderungsmittel 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 geregelten Sanierungsverfahrens, für den bereits bestimmte rechtliche und finanzielle Sonderregelungen gelten. Im Einzelnen ist auf folgende Wirkungen des Beschlusses hinzuweisen:

1. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Verwaltung, die vorbereitenden 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.

Der Rat beschließt:

1. **Für das Plangebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“, dessen Umgrenzung in der anliegenden Karte dargestellt ist, wird gemäß § 141 (3) BauGB der Beginn der vor bereitenden Untersuchungen beschlossen.**

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

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**33**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**1**

zu 20 Dringlichkeitsanträge

zu 20.1 Vorhaben- und Erschließungsplan im Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegmoor; Erweiterung der Produktionstätten der Fa. Glave
0922/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Die Glave Gruppe GmbH beantragt eine erhebliche bauliche Erweiterung ihres Standortes im Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegmoor. Die Baugrenzen in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 41, !. Änderung müssen dazu geändert werden. Da die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich.
Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Nach Auskunft des Antragstellers werden hier 10-15 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Fachdienstleiter Wolkenhauer stellt das Projekt anhand einer Präsentation vor.

Der Rat beschließt:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt den Bebauungsplan Nr. 41, 1.Änderung für den Bereich zwischen dem Addinggaster Tief, der Drechslerstraße und der Zinngießerstraße zu ändern und nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.**
2. **Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.**
3. **Die Verfahrensschritte zur Erstellung der Bebauungsplanänderung sind in Abstimmung mit der Verwaltung durchzuführen.**

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**34**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**0**

zu 21 Anfragen

Ratsherr Glumm möchte wissen, wann die Bebauungspläne für Norddeich vorliegen.

Fachbereichsleiter Memmen antwortet, dass die Bebauungspläne zum nächsten Bau- und Sanierungsausschuss vorliegen.

Ratsherr Gent bemängelt, die Übergänge beim E-Center Götz. Dort fehle ein Zebrastreifen.

Er möchte weiterhin wissen, ob es machbar sei, dass iPad-Nutzer keine Sitzungsunterlagen mehr in Papierform bekommen.

Ratsherr Lütkehus begrüßt es, wenn beim E-Center Götz eine Fußgängerampel installiert werde.

Fachbereichsleiter Memmen erklärt, dass zunächst eine Überquerungshilfe eingerichtet wurde. Weitere Maßnahmen werden derzeitig geprüft.

Ratsfrau van Gerpen bemängelt die Verkehrsführung beim Burgraben und der Zufahrt zum Parkplatz vom E-Center Götz. Die Ein- und Ausfahrt sei zu schmal.

Bürgermeisterin Schlag sagt eine Beratung im nächsten Bau- und Sanierungsausschuss zu.

zu 22 Wünsche und Anregungen

Keine.

zu 23 Festlegung des nächsten Sitzungstermins

Die nächste Sitzung des Rates der Stadt Norden findet am 15.07.2014 um 17.00 Uhr statt.

zu 24 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Der Vorsitzende schließt um 17:56 Uhr die Sitzung.

Der Ratsvorsitzende	Die Bürgermeisterin	Der Protokollführer
-Wäcken-	-Schlag-	-Reemts-