

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (21/BauSa/2014)

am 02.10.2014

im Hotel Stadt Norden, Neuer Weg 26, Norden

- öffentliche Sitzung -

Sitzungsdauer und Anwesenheit siehe Anwesenheitsliste

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)
2. Ausweisung des EU-Vogelschutzgebietes "Westermarsch" (V 03) als Landschaftsschutzgebiet (LSG AUR - 31)
1083/2014/FB3
3. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
4. Feststellung der Tagesordnung mit Entscheidung über die Aufnahme von Dringlichkeitsanträgen
5. Bekanntgabe von Eilentscheidungen
6. Bekanntgaben
7. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 26.06.2014
0987/2014/FB3
8. Satzung der Stadt Norden über die Veränderungssperre im Ortsteil Norddeich; Bereich: Backersweg
1040/2014/3.1
9. Bebauungsplan Nr.85a nördlich "In der Wirde" -1.Änderung mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung, Satzungsbeschluss
1031/2014/3.1
10. Bauleitpläne in den Norder Ortsteilen; hier Antrag der SPD Fraktion
1060/2014/3.1
11. Bebauungsplan Hafen Norddeich; Änderung Nr. 2; hier Antrag NPorts
1063/2014/3.1
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196V; Gebiet: Norddeicher Str. 247; Aufstellungsbeschluss, Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange
1051/2014/3.1
13. Westerstraße - Sicherung der EG-Zone für gewerbliche Zwecke
1032/2014/3.1
14. Stadtumbau West - "Doornkaatgelände und Umfeld"; Änderung des Untersuchungsgebietes
1052/2014/3.1
15. Malermeister Freese - Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
1045/2014/3.1

16. Antrag auf Änderung bzw. Ergänzung eines Bebauungsplanes; Gebiet: Dresdener Straße
0946/2014/3.1
17. Benennung einer Straße in Norden nach "Frerich Hokema";
Antrag der SPD-Fraktion vom 10.07.2014
1002/2014/1.2
18. Dringlichkeitsanträge
19. Anfragen
20. Wünsche und Anregungen
21. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

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

Die Vorsitzende des Bau- und Sanierungsausschusses, Frau van Gerpen, begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses um 17.00 Uhr. Sie weist darauf hin, dass die Sitzung zum Tagesordnungspunkt „Ausweisung des EU-Vogelschutzgebietes Westermarsch“ gemeinsam mit dem Umwelt- und Energieausschuss stattfindet. Der Umwelt- und Energieausschuss wird vorab seine Regularien abhandeln, danach erfolgt die gemeinsame Beratung des TOP's „Vogelschutzgebiet“. Die Sitzung des Umwelt- und Energieausschusses wird danach geschlossen. Im Anschluss werden die Regularien und die weitere Tagesordnung des Bau- und Sanierungsausschusses abgehandelt.

Der Vorsitzende des Umwelt- und Energieausschusses, Herr Gent, begrüßt die Anwesenden und eröffnet sodann die Sitzung des Umwelt- und Energieausschusses (sh. gesondertes Protokoll).

zu 2 **Ausweisung des EU-Vogelschutzgebietes "Westermarsch" (V 03) als Landschaftsschutzgebiet (LSG AUR - 31) 1083/2014/FB3**

Sach- und Rechtslage:

Der Landkreis Aurich plant, den im westlichen Stadtgebiet liegenden Bereich des Europäischen Vogelschutzgebietes V 03 „Westermarsch“, gem. § 19 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG,) als Landschaftsschutzgebiet (LSG AUR – 31) auszuweisen.

Hintergrund der geplanten Verordnung sind die Regelungen der EU-Vogelschutzrichtlinie/V-RL („Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten“) zum Schutz, zur Bewirtschaftung und zur Regulierung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten heimischen wildlebenden Vogelarten. Nach Art. 3 Abs. 1 ff V-RL sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, die für den Erhalt und die Wiederherstellung der Lebensräume erforderlichen Maßnahmen, u.a. Einrichtung von Schutzgebieten, zu treffen. Nach aktueller Rechtsprechung verpflichtet dies die Mitgliedstaaten zu einer hoheitlichen Sicherung der EU-Vogelschutzgebiete durch Einrichtung von Schutzgebieten nach nationalem Recht. Nach Art. 13 der V-RL dürfen die nach der Richtlinie erforderlichen Maßnahmen nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage führen. Rechtmäßige Nutzungen und rechtsverbindlich zugelassene Vorhaben bleiben unberührt. Weitere Einzelheiten können der anliegenden Begründung für die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Wester-marsch“ LSG AUR – 31 entnommen werden (siehe Anlage 1).

Das Land Niedersachsen hat das innerhalb des Stadtgebietes liegende Vogelschutzgebiet V 03 „Westermarsch“ an die Europäische Kommission gemeldet. Damit ist der Landkreis Aurich, aufgefordert, die Sicherung des Schutzgebietes durch Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet durchzuführen.

Zurzeit wird durch den Landkreis Aurich das Verfahren zum Erlass einer entsprechenden Verordnung durchgeführt. Der Verordnungsentwurf mit Begründung und Karte ist der Vorlage beigefügt (Anlage 1). Ebenfalls beigefügt ist eine Synopse des Verordnungsentwurfes AUR – 31 „Westermarsch“ mit der bereits rechtskräftigen Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet AUR – 29 „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens“ (Anlage 2)

Die Unterlagen zur Ausweisung des EU-Vogelschutzgebietes V 03 „Westermarsch“ wurden der Stadt Norden mit Schreiben vom 07.07.2014 übersandt. Die öffentliche Auslegung fand in der

Zeit vom 14.07.2014 bis zum 14.08.2014 statt.

Aufgrund der gewählten Auslegungszeit konnten die LSG-Unterlagen urlaubsbedingt nicht zeitnah und fachdienstübergreifend bearbeitet werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Norden dem Landkreis Aurich mit Schreiben vom 13.08.2014 mitgeteilt, dass die Stellungnahme der Stadt zunächst von den politischen Gremien zu bestätigen ist und dem Landkreis deshalb erst nach der Sommerpause, frühestens nach der Ratssitzung am 21.10.2014 zugesandt werden kann. Da ausschließlich Flächen der Stadt Norden von der LSG-Verordnung betroffen sind, wurde darum gebeten die weitere Abwicklung des Unterschutzstellungsverfahrens auf diese Terminierung abzustellen.

Aus Sicht der Stadt Norden beschränken sich die Anregungen und Bedenken auf die in der angefügten Stellungnahme (Anlage 3) dargelegten Punkte.

Die Beratung des Tagesordnungspunktes erfolgt gemeinsam mit dem Umwelt- und Energieausschuss und beginnt um 17.05 Uhr. Die Sitzungsleitung übernimmt der Vorsitzende des Umwelt- und Energieausschusses.

Unter Hinweis auf sehr konstruktive Gespräche mit dem Landkreis vom selben Tag erläutert Dipl.-Ing. Kumstel kurz die Sach- und Rechtslage.

Sodann übergibt der Vorsitzende des Umwelt- und Energieausschusses, Herr Gent, das Wort an Herrn Ippen vom Landkreis Aurich. Herr Ippen wird begleitet von seinen Mitarbeitern Giese, Poppen und Elies.

Herr Ippen erläutert sodann die Gründe für die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes.

Vorsitzender Gent bedankt sich für die Ausführungen und beantragt, die Sitzung kurz zu unterbrechen, um den anwesenden Zuhörern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Mitglieder der Ausschüsse stimmen dem Antrag zu.

Die Sitzung wird um 17.20 Uhr unterbrochen.

Es meldet sich Herr Stefan Twelsiek, Westermarscher Straße, zu Wort. Er vertritt die IG Utländshörn rund um das Gelände Radio Norddeich. Er möchte wissen, wie sich die Pläne des Investors Giesenberg, der auf dem ehemaligen Gelände der Sendestelle einen Wohnmobilplatz plant, mit den Ausweisungen des Vogelschutzgebietes vereinbaren lassen.

Städt. Baudirektor Memmen erwidert, dass die Bedenken der IG im Bebauungsplanverfahren zum Wohnmobilstellplatz einzubringen sind und in dem Verfahren eine entsprechende Abwägung stattfindet.

Vorsitzender Gent eröffnet die Sitzung wieder um 17.25 Uhr.

Sodann erläutert Dipl.-Ing. Kumstel die Stellungnahme der Stadt Norden.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Zitting erklärt Herr Ippen die planerische Darstellung des LSG. Bei dem „grün“ dargestellten Gebiet handelt es sich um die EU-gemeldete Schutzgebietskulisse. Dieses Gebiet darf nicht verkleinert werden. Das rot umrandete Landschaftsschutzgebiet orientiert sich an natürlichen Grenzen (Gräben, Straßen etc.) um Rechtssicherheit zu erlangen. Dieses Verfahren ist sowohl durch einen Ministerialerlass als auch durch ein OVG-Urteil abgesichert.

Ratsherr Zitting möchte wissen, wie mit den Baulandflächen z. B. für Leybuchtpolder (Motorcaravanplatz und Karl-Wenholt-Str.) und Westermarsch umgegangen wird.

Herr Ippen verdeutlicht, dass man sich derzeit im Anhörungsverfahren befindet. Alle Bedenken und Wünsche sollen mitgeteilt werden. Danach wird man ins Abwägungsverfahren einsteigen. Heute kann er zu einzelnen Flächen keine endgültigen Aussagen treffen.

Ratsherr Fischer-Joost möchte wissen, ob die Punkte 1-8 der der weiteren Erläuterungen zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (Stellungnahme Stadt Norden) bereits in den Plan eingearbeitet wurden.

Dipl.-Ing. Kumstel verneint das. Die Punkte werden vom Landkreis im Rahmen des Abwägungsverfahrens im Einzelfall geprüft.

Beigeordneter Fuchs fragt nach, ob eine Verkleinerung des Gebietes definitiv nicht möglich ist. Im Übrigen befürchtet er, dass den Landwirten keine Entwicklungsmöglichkeit bleibt, wenn die Hofstellen nicht genau abgegrenzt werden.

Herr Giese, Landkreis Aurich, verdeutlicht, dass die LSG-VO einen hoheitlichen Schutz bedeutet. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist über die Möglichkeit einer Ausnahme unter bestimmten Voraussetzungen (Verträglichkeitsprüfung) gegeben. Er bittet zu beachten, dass die Ablehnung des LSG dazu führt, dass das Gebiet faktisches Vogelschutzgebiet bleibt und keine Ausnahmen möglich sind. Die Hofstelle auf einer Karte abzugrenzen, macht laut Herrn Giese keinen Sinn, da diese Abgrenzung auf der Karte kaum erkennbar sein wird. Im Übrigen wurde vom OVG bestätigt, dass der Begriff der Hofstelle hinreichend bestimmt ist.

Ratsherr Zitting bittet darum, alle Flächen, die Bestandteil des SPD-Antrages auf Ausweisung von Bauland in den Ortsteilen sind, in die Stellungnahme mit aufzunehmen. Der Landkreis soll prüfen, ob diese Flächen, die zum Teil nicht im faktischen Vogelschutzgebiet liegen, aus dem LSG herausgenommen werden können. Städt. Baudirektor Memmen entgegnet, dass die Flächen in der Stellungnahme bereits enthalten sind.

Die Vorsitzende des Bau- und Sanierungsausschusses, Frau van Gerpen, bittet um Berücksichtigung der Befahrensregelung Norder Tief. Im Übrigen fragt sie nach, ob es höchstrichterliche Rechtsprechung gibt, die es verbietet, im LSG eine Windkraftanlage aufzustellen.

Herrn Giese ist darüber nichts bekannt. Herr Poppen erklärt, dass es darauf ankommt, welchen Schutzzweck eine Verordnung verfolgt und wie der Einzelfall gelagert ist.

Ratsherr Feldmann weist darauf hin, dass § 3 Abs. 1 Nr. 2 der VO die Aufstellung von Windkraftanlagen verbietet. Im Übrigen hinterfragt er folgende Regelungen (der genaue Wortlaut der Anfragen ist dem Protokoll als Anlage beigefügt):

§ 3 Abs. 1 Nr. 4:

Keine Lagerung von Erntegut in der freien Landschaft nach dem 31.10.

Sofern das auch für Rundballen gilt, sieht er hier eine erhebliche Einschränkung der Landwirtschaft.

Vorsitzender Gent vertritt die Auffassung, dass Rundballen grundsätzlich nicht in die Landschaft gehören.

§ 3 Abs. 1 Nr. 7

Keine Veränderung der Bodengestalt u. a. durch Aufschüttungen.

Gilt das auch für Räumgut aus der Grabenreinigung?

Herr Poppen erklärt, dass die Grabenreinigung nach § 4 zulässig ist.

§ 3 Abs. 1 Nr. 9

Beinhaltet die Instandsetzung einer Drainage auch ihre komplette Erneuerung?

Diese Auffassung wird von den Vertretern des Landkreises bestätigt.

§ 3 Abs. 1 Nr. 12

Röhrichte dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden.

Wie ist das mit der Grabenreinigung vereinbar?

Herr Poppen erklärt, dass das Wasserrecht durch die VO nicht eingeschränkt werden kann.

§ 3 Abs. 1 Nr. 13

Kein Einsatz von Grabenfräsen.

Der Einsatz von Mähkörben zulässig? Laut Herrn Poppen dürfen Mähkörbe verwendet werden.

§ 3 Abs. 1 Nr. 19

Keine unbemannten Luftfahrzeuge.

Damit kein Drohneinsatz für den Apothekendienst auf Juist?

Vorsitzender Gent erwidert, dass diese Frage vom Anbieter der Leistung geklärt werden muss. §

3 Abs. 1 Nr. 23

Verbot des Einsatzes der lasergestützten Lichttechnik.

Ratsherr Feldmann weist darauf hin, dass Baumaschinen etc. mit Laserstrahl eingestellt werden.

Sollte das zukünftig auch nicht mehr zulässig sein?

Ratsherr Julius möchte abschließend wissen, ob bestehende Hochsitze weiter erlaubt sind und ggf. auch neue gebaut werden können.

Herr Poppen weist auf § 4 Abs. 2 der VO hin, wonach die ordnungsgemäße Ausübung der Jagd unberührt bleibt.

Ratsherr Zitting beantragt, heute keinen Beschluss zu fassen, sondern den Punkt zur weiteren Beratung in den Verwaltungsausschuss zu schieben.

Die Mitglieder des Bau- und Sanierungsausschusses und des Umwelt- und Energieausschusses stimmen dem Antrag einstimmig zu.

Für den Bau- und Sanierungsausschuss ergeht somit folgende Beschlussempfehlung:

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussempfehlung zur Beratung an den Verwaltungsausschuss weitergeleitet.

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

Die gleichlautende Beschlussempfehlung des Umwelt- und Energieausschusses ist dem gesonderten Protokoll zu entnehmen.

Vorsitzender Gent schließt die Sitzung des Umwelt- und Energieausschusses um 18.08 Uhr.

zu 3 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Nach Beendigung der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wird in der Tagesordnung des Bau- und Sanierungsausschusses um 18.10 Uhr fortgefahren.

Vorsitzende van Gerpen stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

zu 4 Feststellung der Tagesordnung mit Entscheidung über die Aufnahme von Dringlichkeitsanträgen

Beigeordneter Fuchs kritisiert, dass innerhalb einer Woche zwei Sitzungen des Bau- und Sanierungsausschusses stattfinden (09.10. = zusätzlicher Termin). Seines Erachtens hätte der zusätzliche Termin bereits in der Sommerpause stattfinden können. Im Übrigen vertritt er die Ansicht, dass zu den Punkten, die den Ortsteil Norddeich betreffen, unbedingt eine Ortsbesichtigung erforderlich ist.

Auch Ratsherr Zitting spricht sich für eine Ortsbesichtigung aus. Desweiteren möchte er wissen, warum es zu Tagesordnungspunkt Nr. 11 (Bebauungsplan Hafen Norddeich) keine Sitzungsvorlage gibt.

Städt. Baudirektor Memmen antwortet, dass noch Gespräche mit NPorts, Herrn Hübner, zu führen sind. Verwaltungsseitig wird daher die Absetzung des Tagesordnungspunktes beantragt. Bzgl. der Ortsbesichtigung schlägt er vor, am 09.10.2014 die Vorstellung der Planungen abzuwarten und danach eine Besichtigung durchzuführen.

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

Der Absetzung des Tagesordnungspunktes Nr. 11 (Bebauungsplan Hafen Norddeich) wird einstimmig zugestimmt.

Vorsitzende van Gerpen stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

zu 5 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Keine.

zu 6 Bekanntgaben

Städtischer Baudirektor Memmen teilt folgendes mit:

Bau- und Betrieb von Tierhaltungsanlagen:

In dieses Thema sollte grundsätzlich nach der Sommerpause wieder eingestiegen werden. Die derzeit laufende Diskussion zur Landschaftsschutzgebiets-Verordnung, die auch die Landwirtschaft berührt, wird jedoch vorerst abgewartet.

Situation der Firma Einsiedel:

Die Firma bzw. Firmen sind insolvent, haben jedoch einen Antrag auf Eigenverwaltung gestellt. Bzgl. der Bauvorhaben in Norden gibt es folgenden Sachstand:

1. Mackeriege:
Am 08.10.2014 findet ein Termin mit den Mietern und Käufern statt. Ebenfalls soll in Kürze mit den Handwerksunternehmen gesprochen werden.
2. Altenwohnungen Schulstraße
Die Sanierungsarbeiten der Leerstände gehen kurzfristig weiter. 25 von 82 Wohnungen sind komplett saniert. 13 wurden teilsaniert. 8 Wohnungen stehen noch zur Komplettsanierung an.

3. AWO-Schulstraße:

Ab kommender Woche werden die Arbeiten wieder aufgenommen. Mit dem Abschluss der Arbeiten ist Mitte Dezember zu rechnen.

Dipl.-Ing. Kumstel gibt auf Anfrage der CDU im Rat der Stadt Norden vom 18.09.2014 zum Sachstand der Planungen zur Umstellung der innerstädtischen Verkehrsführung folgendes bekannt:

„Ende Mai und ergänzend dazu im Juli d. J. wurden die für die weitergehenden Untersuchungen erforderlichen Verkehrszählungen an allen betroffenen Knotenpunkten im Marktplatzbereich durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse wurden dokumentiert und dem Planungsbüro Theine für die weiteren Untersuchungen zur Durchführbarkeit der möglichen Planfälle vorgelegt. Das Büro hat daraufhin die Umlegungsberechnungen zur Prognostizierung der bei der Umstellung des Verkehrs auf die jeweiligen Knotenpunkte zu erwartenden Verkehrsmengen vorgenommen. Inzwischen sind auch die darauf aufbauenden Untersuchungen soweit abgeschlossen, dass in der kommenden Woche die wesentlichen Ergebnisse zur Machbarkeit und zu den einzuplanenden bzw. erforderlichen Umbaumaßnahmen vorgelegt werden können. Weitere Berichterstattung in den zuständigen städtischen Gremien erfolgt so schnell wie möglich.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 26.06.2014
0987/2014/FB3**

Ratsfrau Lütkehus vermisst bei der digitalen Version des Protokolls die Anwesenheitslisten. Diese sollten auf jeden Fall beigefügt werden.

Es ergeht sodann folgender Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	7
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	4

**zu 8 Satzung der Stadt Norden über die Veränderungssperre im Ortsteil Norddeich; Bereich: Backersweg
1040/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Am 04.12.2012 hat der Rat der Stadt Norden die Überarbeitung bzw. Neuaufstellung der Norddeicher Bebauungspläne beschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen aufzuhalten und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 A „Backersweg“ ist Bestandteil dieser Planungen.

Für den Geltungsbereich des B-planes Nr. 89 A liegen Bauanträge vor. Hierbei handelt es sich einerseits um zwei großflächige Werbeanlagen (jeweils 3,75m x 2,75 m) für wechselnde Werbung als auch um Parkplätze für die Frisia. Beide Anträge wurden zurückgestellt, die Zurückstel-

lung ist jedoch auf ein Jahr begrenzt. Um die städtebaulichen Zielvorstellungen, welche sich noch Erarbeitung befinden, nicht zu gefährden, soll eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen werden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 A „Backersweg“ abzüglich des Geltungsbereiches der 1.Änderung und ist der beiliegenden Anlage zu entnehmen.

Die Veränderungssperre hat eine Geltungsdauer von 2 Jahren und kann um ein Jahr verlängert werden. Der Zeitraum der bereits erfolgten Zurückstellung ist dabei auf die Dauer der Veränderungssperre anzurechnen.

Nach § 16 BauGB wird eine Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Dipl.-Ing. Männel erläutert die Sach- und Rechtslage.

Beigeordneter Fischer-Joost erklärt sein Einverständnis, gibt aber zu bedenken, dass Norddeich seines Erachtens insgesamt verändert werden muss. Zur Einschränkung der massiven Werbeanlagen, Imbissbuden etc. hält er den Erlass einer Gestaltungssatzung für sinnvoll.

Städt. Baudirektor Memmen stimmt zu, dass die Norddeicher Straße keine Aufenthaltsqualität besitzt. Bei der Neuaufstellung der Bebauungspläne kann und soll daran gearbeitet werden. Ein Hauptproblem sieht er darin, dass die Verkehrsmengen auf der Norddeicher Straße kaum abgenommen haben. Durch bestimmte Maßnahmen könnte hier Abhilfe geschaffen werden, allerdings ist dafür die Unterstützung der Politik erforderlich.

Beigeordneter Fischer-Joost spricht sich dafür aus, dieses Thema bei der Bereisung mit einzubeziehen.

Ratsherr Zitting stimmt diesem Anliegen zu.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Norden beschließt nach den §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre entsprechend den beigefügten Unterlagen als Satzung.

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

zu 9 Bebauungsplan Nr.85a nördlich "In der Wirde" -1.Änderung mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung, Satzungsbeschluss
1031/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 15.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.85a nördlich „In der Wirde“ -1.Änderung, sowie die Durchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.

Für den Bebauungsplan wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.08.2014 bis zum 24.09.2014 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen sind in der als Anlage beigefügten Tabelle enthalten.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

Ohne Vorstellung und Aussprache ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 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 22.08.2014 bis 24.09.2014 eingeholten Stellungnahmen.**
- 2. Der Rat der Stadt Norden beschließt nach Überprüfung aller Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr.85a nördlich „In der Wirde“ – 1.Änderung mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB, §84 NBauO und § 58 NKomVG als Satzung sowie die Begründung dazu.**

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

zu 10 Bauleitpläne in den Norder Ortsteilen; hier Antrag der SPD Fraktion 1060/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Das im Bau- und Sanierungsausschuss am 06.03.2014 vorgestellte Monitoring für das Stadtentwicklungskonzept (STEK) hat geringe Reduzierungen der Einwohner in den Ortsteilen aufgezeigt. Um dies nicht weiter Fortschreiten zu lassen, sollen in den Ortsteilen auf Antrag der SPD Fraktion neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Wie bisher, sollten auch diese Flächen über Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit städtebaulichem Vertrag erschlossen und bebaut werden. Dies führt dazu, dass nur so viel Flächen erschlossen werden, wie Bedarf vorhanden ist. Geregelt und gesichert werden muss dabei aber das Dauerwohnen. Andere Bedarfe wie Ferienhäuser, Pensionen oder ähnliches müssen zurückstehen, bzw. in sehr reduzierter Form eingebunden werden.

Neuwesteel:

Die vorgeschlagene Fläche war bereits vor einigen Jahren für die Erweiterung des Ortsteiles vorgesehen, wurde aber nicht umgesetzt.

Nach wie vor ist dieser Bereich aus städtebaulicher Sicht geeignet für zusätzlichen Wohnraum in Neuwesteel. Die gesamte Fläche sollte aufgeplant und in Abschnitten umgesetzt werden, sobald der Bedarf vorhanden ist.

Westermarsch I:

Auch diese Fläche bietet sich für eine Erweiterung der vorhandenen bebauten Grundstücke an. Hier gilt gleiches wie in Neuwesteel zur teilweisen Umsetzung und Nutzung der Grundstücke.

Ostermarsch:

Für die mit W gekennzeichnete Fläche besteht für eine Teilfläche ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Diese Fläche ist nach Auffassung der Verwaltung zunächst ausreichend für die Entwicklung des Ortsteiles Ostermarsch und kann bei Bedarf, wie im STEK dargestellt, erweitert werden. In der beantragten Fläche, sind im Gegensatz zur bereits beschlossenen Wohnbaulandfläche, diverse Baum-, Strauch- und Grabenstrukturen vorhanden die zumindest teilweise weichen müssten. Da hier eine bereits vorhandene Alternative beschlossen ist, wird die beantragte Fläche abgelehnt.

Leybucht polder:

Für den beantragten Bereich hat es bereits diverse Gespräche mit den Eigentümern gegeben, ohne dass eine verlässliche Planung sichtbar wurde. Unter anderem sollte das Baulandmanagement hier nicht greifen.

Im Monitoringbericht von 2014 wurden Alternativen dargestellt, die im Rahmen der Dorferneuerung herausgearbeitet wurden. Diese sollten untersucht und bei Bereitschaft der Eigentümer, im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wie in den anderen Ortsteilen nach Bedarf umgesetzt werden.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer weist darauf hin, dass es im Beschlussvorschlag unter Pkt. 2 nicht „vorhabenbezogene Pläne“ heißen muss, sondern „Pläne mit städtebaulichem Vertrag“.

Ratsherr Zitting macht deutlich, dass die Entwicklung der Ortsteile für ihn sehr wichtig ist. Deshalb ist er mit dem Beschlussvorschlag unter Pkt. 4, wonach den Vorschlägen für Ostermarsch und Leybucht polder nicht zugestimmt werden soll, nicht einverstanden.

Ratsherr Placke spricht sich für eine Bebauung in zweiter Reihe nördlich der L5 aus. Die Grundstücke sind sehr tief und die Anlieger möchten, dass ihre Kinder dort bauen können.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer gibt zu bedenken, dass die Fläche in das Landschaftsschutzgebiet hineinragt. Im Übrigen ist dort sehr viel Bewuchs und auch die Klootschießer werden eingeschränkt.

Ratsherr Wallow könnte sich dort auch die Aufplanung einer Teilfläche vorstellen. In Leybucht polder sollte man seines Erachtens näher ans Zentrum gehen.

Städt. Baudirektor Memmen antwortet, dass man im Ortskern Leybucht polder seit 10 Jahren versucht Bauland zu schaffen. Allerdings sind die Anlieger dagegen.

Beigeordneter Fischer-Joost spricht sich grundsätzlich gegen neue Baugebiete, auch in den Ortsteilen, aus.

Ratsherr Zitting gibt zu bedenken, dass der Rat einen Grundsatzbeschluss hinsichtlich der Entwicklung in den Ortsteilen fassen muss. Danach müssen Gespräche in den Ortsteilen geführt und Investoren gesucht werden.

Ratsherr Julius ist der Meinung, dass auch in Leybucht polder und Ostermarsch Bauland geschaffen werden soll. In Ostermarsch kann er sich eine Lückenbebauung zwischen der bestehenden Bebauung vorstellen.

Nach kurzer Diskussion ergeht folgende Beschlussempfehlung:

1. Der Rat der Stadt Norden nimmt die Anträge zur Kenntnis.
2. Die Bauleitpläne sind gem. dem Norder Baulandmanagement in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag zu erstellen.
3. Den Vorschlägen für Baulandflächen in Neuwesteel und Westermarsch I wird zugestimmt.
4. Einer grundsätzlichen Baulandentwicklung in Ostermarsch und Leybucht-polder wird zugestimmt. Nach geeigneten Flächen ist zu suchen.

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

zu 11 **Bebauungsplan Hafen Norddeich; Änderung Nr. 2; hier Antrag NPorts 1063/2014/3.1**

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

zu 12 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196V; Gebiet: Norddeicher Str. 247; Aufstellungsbeschluss, Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange 1051/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 12.06.2014 hat der Architekt Herr Reinhard Schneider im Auftrag der Projektgesellschaft „Georg Schlachter und Tell Bau GmbH“ den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück „Norddeicher Str. 247“ im Ortsteil Norddeich gestellt.

Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich um einen ehemaligen Tankstellenstandort. Geplant ist der Bau von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten und entsprechenden Außenanlagen.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Ersatz der Tankstelle durch höherwertige Wohngebäude an der Hauptstraße des Ortsteiles Norddeich begrüßenswert.

Die Verwaltung schlägt vor, auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche für eine Zufahrt zu dem hinterliegenden, zur Zeit als Sportplatz genutzten Grundstücks freizuhalten, um dort die Erschließungssituation im Falle einer späteren Umnutzung und Bebauung zu verbessern.

Auf Grund der geringen Größe und zentralen Lage des Planungsgebietes bietet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB in Kombination mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB an.

Das Wohnprojekt wird in den öffentlichen Sitzungen von einem Vertreter der Vorhabenträgerin

vorge stellt.

Das Vorhaben wird vom Architekten Herrn Schneider ausführlich vorgestellt.

Ratsherr Julius bezweifelt, dass sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt, da es sich um eine sehr kompakte Bebauung handelt. Der dahinter liegende Sportplatz soll ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden und benötigt eine Zuwegung über das Baugrundstück. Eine entsprechende Festsetzung fehlt.

Architekt Schneider antwortet, dass die Bebauung ggf. kompakt wirkt, jedoch bzgl. GRZ und GFZ weit hinter den durchschnittlichen Festsetzungen von 0,3 und 0,4 zurückbleibt. Im Übrigen gibt es Häuser vergleichbarer Höhe in der Nähe. Durch die Zweigeschossigkeit verbleibt mehr Freifläche.

Beigeordneter Fuchs spricht dafür aus, dass die Planung Bestandteil der beabsichtigten Ortsbesichtigung in Norddeich wird.

Ratsherr Zitting schließt sich dieser Auffassung an.

Beigeordneter Fischer-Joost erklärt, dass eine Sicherung der Zuwegung zum Sportplatz unbedingt erforderlich ist.

Ratsherr Wallow ist von der Planung nicht angetan. Er vertritt die Auffassung, dass an dieser Stelle etwas Besonderes gebaut werden muss.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

Die abschließende Beratung des Tagesordnungspunktes erfolgt nach der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschuss am 09.10.2014, in der verschiedene Planungen und Planänderungen in Norddeich vorgestellt werden, und nach einer umfassenden Ortsbesichtigung.

Stim m ergebnis:	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

**zu 13 Westerstraße - Sicherung der EG-Zone für gewerbliche Zwecke
1032/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Norden hat sich in seiner Sitzung am 26.06.2014 mit der Problematik der Westerstraße als Einkaufs-/Gewerbestraße beschäftigt. Die Interessengemeinschaft Westerstraße forderte via Presse ein Entwicklungskonzept, Förderstrategien, Pilotvorhaben und eine Verbesserung der optischen Erscheinung. Die Situation der Westerstraße stellt sich heute so dar, dass einiger Leerstand zu verzeichnen ist.

Leer stehende Gewerbeeinheiten sollen nach dem Willen einiger Immobilienunternehmer zu Wohnzwecken umgenutzt werden (siehe Beispiel Anlage 1). Solche Umnutzungen würden die Westerstraße als Einkaufsstraße weiter schwächen und gezielte zukünftige Entwicklungsstrategien unterminieren.

Um die künftige, geordnete Entwicklung zu gewährleisten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem Ziel, die gesamte EG-Zone im Bereich zwischen der Einmündung in den Burggraben und der Gabelung Westerstraße / Mackeriege bauleitplanerisch für Gewerbebezwecke zu sichern.

Nach Vorstellung des Plans durch Dipl.-Ing. Männel erklärt Städt. Baudirektor Memmen, dass das Land Niedersachsen ein Programm zur Förderung solcher kleinen Quartiere wieder neu auflegen will. Dafür werden drei Pilotstädte gesucht. Er hat für Norden Interesse bekundet.

Es ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 1. Zur Sicherung der EG-Zone für Gewerbebezwecke in der Westerstraße beschließt der Rat der Stadt Norden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.195 „Westerstraße“.**
- 2. Der Bebauungsplan wird, sofern möglich, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3,4 BauGB durchzuführen.**

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

zu 14 Stadtumbau West - "Doornkaatgelände und Umfeld"; Änderung des Untersuchungsgebietes 1052/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 15.05.2014 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Doornkaatgelände beschlossen (s. Sitzungsvorlage Nr. 0886/2014/3.1). Bestandteil des Beschlusses war die Beauftragung der BauBeCon Sanierungsträger GmbH mit der Beauftragung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen.

Zu Beginn ihrer Tätigkeit hat die BauBeCon der Verwaltung der Stadt Norden mitgeteilt, dass das Untersuchungsgebiet, so wie es am 15.05.2014 Bestandteil des Beschlusses war, einer Änderung bedürfe. Insbesondere sind die Bereiche, die sich im Sanierungsgebiet „Städtebaulicher Denkmalschutz – Norden - Historischer Marktplatz“ befinden, bereits im Rahmen der damaligen Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB hinreichend untersucht worden. Demzufolge sind die städtebaulichen Missstände für diesen Bereich schon bekannt und können nach derzeitiger Rechtslage im Rahmen der der Sanierungsmaßnahme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ behoben werden. Zudem ist es rechtlich nicht zulässig, dass Untersuchungsgebietsflächen in einem Sanierungsgebiet liegen.

Zudem schlägt die BauBeCon Sanierungsträger GmbH vor, die an das Sanierungsgebiet „Norden – Historischer Marktplatz“ im Bereich der Großen Hinterlohne und der Kleinen Hinterlohne befindlichen Flächen in das Untersuchungsgebiet mit aufzunehmen.

Die Verwaltung der Stadt Norden ist mit den Vorschlägen der BauBeCon Sanierungsträger GmbH einverstanden. Desweiteren hat sich an der in der Sitzungsvorlage Nr. 0886/2014/3.1 formulierten Sach- und Rechtslage nichts geändert.

Dipl.-Ing. v. Hardenberg erläutert die Sach- und Rechtslage.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Einleitungsbeschluss (Beschluss Nr. 1 zur Sitzungsvorlage Nr. 0886/2014/3.1), beschlossen in der Ratssitzung am 15.05.2014, wird aufgehoben.**
2. **Der Rat der Stadt Norden beschließt, für das Untersuchungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ in Abgrenzung entsprechend dem Vorschlag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH vom 31.07.2014 die Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 (3) BauGB durchzuführen.**

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

zu 15 **Malermeister Freese - Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1045/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 20.09.2013 beantragte Malermeister Andreas Freese die Änderung des Bebauungsplanes Nr.31, um auf seinem Grundstück in der Knyphausenstraße einen Erweiterungsbau für seinen Malerbetrieb errichten zu können (0737/2014/3.1). Eine Vor-Ort-Besichtigung durch den Bau- und Sanierungsausschuss ist erfolgt.

Der Rat der Stadt Norden hat am 03.12.2013 dem Antrag zugestimmt.

Mit Schreiben vom 20.08.2014 teilt Herr Freese mit, dass nach Prüfung durch Architekt und Steuerberater ein separater Erweiterungsbau wirtschaftlich nicht tragfähig ist.

Stattdessen möchte Herr Freese nun einen pavillonartigen Anbau an dem Bestandgebäude vornehmen und den Parkplatz Richtung Südosten verschieben (siehe Anlage).

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

Beigeordneter Fischer-Joost hat prinzipiell keine Einwände. Es sollte jedoch eine Form des Anbaus gewählt werden, die zum Hauptgebäude passt.

1. **Der Rat der Stadt Norden stimmt dem Antrag des Herrn Freese vom 20.08.2014 zu und beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.**
2. **Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahren nach den §§ 3,4 BauGB durchzuführen.**

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

zu 16 Antrag auf Änderung bzw. Ergänzung eines Bebauungsplanes; Gebiet: Dresdener Straße 0946/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 08.05.2014 (siehe Anlagen) beantragen Frau Hilke Poppinga und Herr Dieter Poppinga die Änderung des für Ihr Wohngebiet Dresdener Straße rechtskräftigen Bebauungsplanes. „Mehrfamilienhäuser (Wohnblocks)“ sollen nicht zulässig sein. Es wird eine Beeinträchtigung der Wohnsituation durch Wohngebäude mit 4 oder mehr Wohneinheiten befürchtet.

Nach kurzer Erläuterung durch Dipl.-Ing. Wolkenhauer und Städt. Baudirektor Memmen ergeht folgende Beschlussempfehlung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die im Antragsschreiben geäußerte Problematik zu untersuchen, und dem Bau- und Sanierungsausschuss Bericht zu erstatten.

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

**zu 17 Benennung einer Straße in Norden nach "Frerich Hokema";
Antrag der SPD-Fraktion vom 10.07.2014
1002/2014/1.2**

Sach- und Rechtslage:

Die SPD-Fraktion hat mit Schreiben vom 10.07.2014 den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt. Der Antrag ist zur Vorberatung an den Bau- und Sanierungsausschuss zu verweisen.

Städt. Baudirektor Memmen vertritt die Auffassung, dass die Benennung einer Straße nach „Frerich Hokema“ nicht in ein Neubaugebiet passt. Er schlägt für die Benennung eine Lohne, die hinter dem Götz-Markt beginnt und bis zur Sielstraße geht, vor.

Ratsherr Zitting sagt zu, eine Klärung mit der Familie herbeizuführen.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

zu 18 Dringlichkeitsanträge

Keine.

zu 19 Anfragen

Keine.

zu 20 Wünsche und Anregungen

Keine.

zu 21 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt die öffentliche Sitzung um 19.57 Uhr.

Die Vorsitzende

Die Bürgermeisterin

Die Protokollführerin

gez.

gez.

gez.

- van Gerpen -

- Schlag -

- Swyter -