

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (23/BauSa/2014)

am 09.10.2014

im Hotel Stadt Norden, Neuer Weg 26, Norden,

- öffentliche Sitzung -

Sitzungsdauer und Anwesenheit siehe Anwesenheitsliste

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)
2. 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. Bauleitplanung in Norddeich, Bebauungsplan Nr.179; Gebiet: "Molenstraße / Hattermannsweg" - Sachstand, 92.FNP-Änderung, Beteiligung
1081/2014/3.1
7. Bauleitplanung in Norddeich, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 WSM II; Gebiet: Koper Sand / Muschelweg - Sachstand; 88.FNP-Änderung; Beteiligung
0898/2014/3.1
8. Bauleitplanung in Norddeich; Bebauungsplan Nr. 133; Gebiet: Teilbereich Norddeicher Straße - Sachstand; 87.FNP-Änderung; Beteiligung
0899/2014/3.1
9. Bebauungsplan Nr. 57 e; Gebiet östl. des Siedlungsweges; Änderung im städteb. Vertrag
0977/2014/3.1
10. Bebauungsplan Nr. 57 e "östlich Siedlungsweg / Addinggaster Tief" mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung; städtebaulicher Vertrag; Satzungsbeschluss
1039/2014/3.1
11. Bebauungsplan Nr. 41, 2. Änderung der Stadt Norden, Gebiet: Gewerbegebiet Leege-moor; Aufstellungsbeschluss, Beteiligungsverfahren, Abwägung, Satzungsbeschluss
1068/2014/3.1
12. 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden, Gebiet: "Photovoltaikpark"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Feststellungsbeschluss
1070/2014/3.1
13. Bebauungsplan Nr. 41, 3. Änderung, Gebiet: "Photovoltaikpark"; Abwägung, Städtebaulicher Vertrag, Satzungsbeschluss
1069/2014/3.1
14. Bebauungsplan Nr. 173 der Stadt Norden, Gebiet: Westlintel/östlich Brucknerstraße"; Abwägung, Städtebaulicher Vertrag, Satzungsbeschluss
1061/2014/3.1
15. Bauleitplanung in Norddeich, Bebauungsplan Nr. 99; Gebiet: "Westlich Fledderweg" - 2.Änderung - Sachstand, Beteiligungen

1082/2014/3.1

- 16. Dringlichkeitsanträge
- 17. Anfragen
- 17.1. Bahnhofstrasse - ehemaliger Buswendeplatz beim alten Bahnhof
AN/1035/2014
- 17.2. Gebäude Fähranleger Juist - Kosten der Alternativplanung
AN/1036/2014
- 18. Wünsche und Anregungen
- 18.1. Verkehr in Norddeich - Norddeicher Straße
AN/1037/2014
- 18.2. Sitzungsdienst; Sitzungen des Bau- und Sanierungsausschusses im Hotel Stadt Norden
AN/1038/2014
- 19. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen eröffnet um 17:02 Uhr die Sitzung.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

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

Beigeordneter Wimberg nimmt ab 17:04 Uhr an der Sitzung teil.

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

Vorsitzende van Gerpen gibt bekannt, dass der Tagesordnungspunkt 10 abgesetzt wird. Die Tagesordnungspunkte 6, 7, 8 und 15 werden zusammen vorgestellt und beraten. Ebenso die Tagesordnungspunkte 12 und 13. Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor. Sodann wird die Tagesordnung einvernehmlich mit 10 Ja-Stimmen festgestellt.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

zu 5 Bekanntgaben

Bekanntgaben werden nicht vorgetragen.

zu 6 Bauleitplanung in Norddeich, Bebauungsplan Nr.179; Gebiet: "Molenstraße / Hattermannsweg" - Sachstand, 92.FNP-Änderung, Beteiligung 1081/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund städtebaulicher Fehlentwicklungen hat der Rat der Stadt Norden am 04.12.2012 die Änderung bzw. Neuauftellung einer Vielzahl an Bebauungsplänen in Norddeich beschlossen, darunter auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.179 „Molenstraße / Hattermannsweg“. In der Sitzung am 17.09.2013 wurde durch den Rat für fünf B-Pläne die Bearbeitung mit Priorität beschlossen, darunter auch der B-Plan Nr.179. Nach umfangreichen Analysen und der Erarbeitung eines Konzeptes für den Gesamtbereich Norddeich durch das Planungsbüro NWP soll nun das Verfahren für die Änderung des B-Planes angeschoben werden. NWP wird das Konzept und den Entwurf vortragen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist notwendig, da die bisherigen Darstellungen des FNPs teilweise nicht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht anwendbar, weshalb eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erstellt werden muss.

Frau Abel von der NWP Oldenburg stellt die grundsätzlichen Planungsänderungen vor. Danach geht sie im Detail auf die einzelnen Bebauungspläne ein.

Ratsfrau Kolbe nimmt ab 17.35 Uhr an der Sitzung teil.

Ratsherr Lütkehus erkundigt sich, wie die Dauerwohnung kontrolliert werden solle und welche Sanktionen bei Verstößen geplant seien. Frau Abel erklärt, dass zunächst nur eine Verwirklichung nach dem Planungsrecht geplant sei.

Städtischer Baudirektor Memmen meint, man könne das sicher auch nicht zu 100% kontrollieren. Eine Regelung hierfür gäbe es bisher nicht, aber es beginne schon mit der Antragstellung. Damit wäre mehr rechtlich nicht zulässig und das wäre die erste Hürde. Außerdem wäre der Nachbar der beste Baupolizist.

Beigeordneter Fischer-Joost gibt zu bedenken, dass bei 700 qm schon mal 6 Wohnungen mit Parkplätzen zulässig wären und ihm dies fast zu viel wäre. Er hielte z.B. zwei Wohnungen pro 350 qm für besser. Es käme ja auch zu einer massiven Versiegelung der Grundstücke. Weiterhin wünsche er sich, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Forderungen der Energieeinsparverordnung besser zum Tragen kämen. Bezüglich des Bebauungsplans um die Diskothek "Meta" wüsste er gerne, ob die weiterhin zulässig bliebe. Die Bebauung an der Norddeicher Straße sei nicht gerade eine Augenweide. Er hoffe, dass man hier im Zuge der Bauleitplanung einwirken könne.

Frau Abel entgegnet, dass durch zusätzliche Wohneinheiten bei den geplanten Festsetzungen nur etwas mehr als die Hälfte des Grundstücks versiegelt würde. Man solle vielleicht erst mal ins Verfahren gehen. Die Anregung bezüglich des Klimaschutzes könne man gezielt prüfen. Die Diskothek "Meta" sei weiterhin zulässig. Bezüglich der Norddeicher Straße seien entsprechende Festsetzungen geplant.

Vorsitzende van Gerpen schlägt bezüglich der 300 qm = 2 Wohneinheiten-Regelung eine Angleichung an das Baulandmanagement mit 400 qm vor. Die Festsetzung, dass nur eine Dauerwohnung bei 2 bis 9 Wohneinheiten vorgeschrieben sei, scheint ihr ungerecht.

Frau Abel entgegnet, dass man über die Größe der Grundstücke lange diskutieren könne. Die Regelung zur Dauerwohnung sollte man realistisch sehen. Wichtig sei doch, dass eine Wohnung da sei, wo abends auch Licht an sei. Einer wohne in dem Gebäude und vermiete klassisch.

Beigeordneter Fuchs ist auch der Ansicht, dass man einen Hebel zur Überwachung finden müsse. Die Norddeicher Straße müsse durch eine Gestaltungssatzung verbessert werden. Für alte Bauten gäbe es aber doch bestimmt Bestandsschutz.

Frau Abel bejaht dies. Der Bestandsschutz wäre für Altbauten gegeben. Die neuen Festsetzungen kämen erst bei Umnutzung und neuem Bauantrag zum Tragen.

Ratsherr Glumm sieht den Anteil der Ferienwohnungen in Norddeich jetzt bei 50%. Wie würde das Verhältnis nach Umsetzung der Änderungen aussehen?

Frau Abel meint, dass es sicherlich keine sofortige Veränderung, sondern eher eine Bestandswahrung. Sie würde das wahrscheinliche Verhältnis aber gerne ermitteln.

Bezüglich der Mindestgröße der Grundstücke meint Ratsherr Lütkehus, dass dies vielleicht kontraproduktiv wäre, weil auch man auch größere Wohnungen bräuchte. Hierauf antwortet Frau Abel, dass man noch Spielraum bei den Festsetzungen hätte.

Beigeordneter Wimberg kann viele Dinge nachvollziehen. Er sähe aber weiterhin das Problem, dass Norddeich zu einer Geistersiedlung würde. Größere Mietwohnungen sähe er als eine Mogelpackung, weil das wahrscheinlich nicht angenommen würde.

Frau Abel gibt zu bedenken, dass es teilweise auch Festsetzungen gäbe, wo nur Wohnen zugelassen werden würde.

Vorsitzende van Gerpen macht den Vorschlag, die Tagesordnungspunkte 6, 7, 8 und 15 ohne Beschlussfassung zu schieben, da sowieso noch eine Ortsbesichtigung Norddeichs geplant sei.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

- zu 7 Bauleitplanung in Norddeich, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 WSM II; Gebiet: Koper Sand / Muschelweg - Sachstand; 88.FNP-Änderung; Beteiligung 0898/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund städtebaulicher Fehlentwicklungen hat der Rat der Stadt Norden am 04.12.2012 die Änderung bzw. Neuauftellung einer Vielzahl an Bebauungsplänen in Norddeich beschlossen, darunter auch die Änderung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr.1 Wsmll (1 Westermarsch II). Für den B-Plan stellt dies die 3.Änderung dar. In der Sitzung am 17.09.2013 wurde durch den Rat für fünf B-Pläne die Bearbeitung mit Priorität beschlossen, darunter auch die Änderung des B-Planes Nr.1 Wsmll. Nach umfangreichen Analysen und der Erarbeitung eines Konzeptes für den Gesamtbereich Norddeich durch das Planungsbüro NWP soll nun das Verfahren für die Änderung des B-Planes angeschoben werden. NWP wird das Konzept und die Änderungsvorschläge für den B-Plan 1 Wsmll vortragen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist notwendig, da die bisherigen Darstellungen des FNPs nicht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht anwendbar, weshalb eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erstellt werden muss.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes erfolgt zusammen mit den TOPs 6, 8 und 15.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

- zu 8 Bauleitplanung in Norddeich; Bebauungsplan Nr. 133; Gebiet: Teilbereich Norddeicher Straße - Sachstand; 87.FNP-Änderung; Beteiligung 0899/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund städtebaulicher Fehlentwicklungen hat der Rat der Stadt Norden am 04.12.2012 die

Änderung bzw. Neuaufstellung einer Vielzahl von Bebauungsplänen in Norddeich beschlossen, darunter auch die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr.133. In der Sitzung am 17.09.2013 wurde durch den Rat für fünf B-Pläne die Bearbeitung mit Priorität beschlossen, darunter auch B-Plan Nr.133. Nach umfangreichen Analysen und der Erarbeitung eines Konzeptes für den Gesamtbereich Norddeich durch das Planungsbüro NWP soll nun das Verfahren für die Aufstellung des B-Planes angeschoben werden. NWP wird das Konzept und die Änderungsvorschläge für den B-Plan Nr.133 vortragen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist notwendig, da die bisherigen Darstellungen des FNP's nicht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht anwendbar, weshalb eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erstellt werden muss.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes erfolgt zusammen mit den TOPs 6, 7 und 15.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

zu 9 Bebauungsplan Nr. 57 e; Gebiet östl. des Siedlungsweges; Änderung im städteb. Vertrag 0977/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Das Baulandmanagement hat zwei Stellschrauben vorgegeben, die in besonderen Fällen Anwendung finden können, wenn die Vorgaben der Politik weit über das übliche Maß hinausgehen. Die 70/30 Regelung kann zum einen von gedeckelten Preisen zu nicht gedeckelten Preisen geändert werden indem der gedeckelte Preis angehoben wird und zum anderen kann die prozentuelle Reduzierung der gedeckelten Preise und die Erhöhung der nicht gedeckelten Preise festgelegt werden.

Der Antragsteller, die Lüpkes/Bold – GbR, hat den anliegenden Antrag zu einer der oben beschriebenen Änderungen beantragt.

Die Brücken Richtung Kirche und Kindergarten sind Objekte die bereits seit den Planungen für die Bebauung der Straße Deepstück bis zur Bebauung der Straße Auf der Koppel vorgesehen waren um die Fuß- und Radläufigen Verbindungen herzustellen und diesen Personenkreis möglichst von den Verkehrsflächen des MIV abzutrennen.

Aus Sicht der Verwaltung können somit die beiden Brücken als außergewöhnliche Belastung anerkannt werden.

Ebenfalls wurde eine Verbindung der Verkehrsflächen für zwei Anschlüsse zum angrenzenden, bereits erschlossen und ausgebauten Wohnbereich an der Straße Deepstück, planerisch vorgesehen um eine Verkehrsverknüpfung beider Gebiete zu sichern und den reduzierten Verkehrsfluss sicherzustellen. Die Reduzierung erfolgt insbesondere durch die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müll, Post, sonst. Lieferungen) und den Suchverkehr, die ansonsten jeweils aus dem einen Baugebiet zurück und über den Siedlungsweg in das andere Baugebiet fahren müssten. Die hierfür erforderlichen zwei Grünflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 57b musste der Antragsteller für 12.500,-Euro erwerben um die Verbindungen aus diesem Baugebiet zum Kindergarten und zur Kirche zu ermöglichen.

Aus Sicht der Verwaltung können auch diese Kosten als außergewöhnliche Belastung anerkannt werden.

Die Anbindung an den Siedlungsweg hat der Eigentümer im ersten Planungsverfahren für den Bebauungsplan verhindert, so dass die Erben nunmehr hieraus keinen Anspruch entwickeln können.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Kosten nicht anzuerkennen.

Der Räumstreifen gehört zum Baugrundstück und wird auch bei der Mindestgröße sowie der Ausnutzbarkeit mitgerechnet. Ein solcher Fall ist bisher nicht als außergewöhnliche Belastung anerkannt worden und sollte deshalb auch hier nicht anerkannt werden, da die Minderung nur durch die Belastung als Räumstreifen vorliegt, alle Anderen Faktoren aber als Bauland.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Kosten nicht anzuerkennen.

Um die außergewöhnliche Belastung von zusammen 114.840,-Euro in etwa auszugleichen kann einer 50/50 Regelung von gedeckelten zu nicht gedeckelten Preisen aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Ergebnis:	14.000qm x 0,5 x 46,40Euro = 324.800,-Euro
	14.000qm x 0,5 x 80,00Euro = 560.000,-Euro
	Summe = 884.800,-Euro

884.800,-Euro – 791.000,-Euro = 93.800,-Euro entspricht der außergewöhnlichen Belastung in etwa, da die freiverkäuflichen mit 80,- Euro angenommen wurden. Zumindest für die Zweigeschossigkeit kann dieser Preis angehoben werden.

Bei Wegfall der Brücke zur Kirche entstehen außergewöhnliche Belastungen von 83.900,- Euro.

14.000qm x 0,55 x 46,40 Euro = 357.280,-Euro
14.000qm x 0,45 x 80,00 Euro = 504.000,-Euro
Summe = 861.280,-Euro

861.280,-Euro – 791.000,-Euro = 70.280,- Euro entspricht der außergewöhnlichen Belastung in etwa, da die freiverkäuflichen mit 80,- Euro angenommen wurden. Zumindest für die Zweigeschossigkeit kann dieser Preis angehoben werden.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer gibt Erläuterungen zu der Vorlage.

1. stellv. Bürgermeisterin Kleen begrüßt den Beschlussvorschlag. Sie hält eine fußläufige Verbindung zur Schule und zur Kirche für sinnvoll und plädiert damit für den Bau beider Brücken.

Ratsherr Lütkehus erkundigt sich nach einem Kinderspielplatz. Wenn dieser nicht notwendig wäre, könne der Investor aus dem Verzicht die Brücken finanzieren.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer erläutert, dass umliegend zwei Spielplätze vorhanden wären und somit in diesem Baugebiet kein neuer Spielplatz eingerichtet werden müsse.

Städtischer Baudirektor Memmen ergänzt, dass die 12.500 Euro überflüssig gewesen wären. Der Investor habe zwei Streifen kaufen müssen, um die durchgängige Erschließung zu gewährleisten.

Ratsfrau Kolbe meint, Herr Memmen spräche in Rätseln. Ihr fehle ein Lageplan aus der alten Planung. Sie wünsche, dass der Tagesordnungspunkt zur weiteren Beratung zurückgestellt würde.

Auch Beigeordneter Wimberg findet beide Brücken sinnvoll, laut Beschlussvorschlag gäbe es aber nur eine?

Beigeordneter Fuchs meint, die Auflage eines Kinderspielplatzes müsse hier nicht sein. Damit müsse man neu rechnen, welche Quote notwendig sei. Er mache den Vorschlag, bis zur nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses einen geänderten Beschlussvorschlag mit zwei Brücken vorzulegen.

Ratsherr Wallow sieht einen kleinen Rechenfehler. Die Grundstücke würden sicher nicht für 80 Euro verkauft werden, sondern eher für 90 bis 95 Euro.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer entgegnet, dass man anhand der Bodenrichtwertkarte bisher feststellen konnte, dass die Preise nur unwesentlich höher würden.

Ratsherr Wallow ergänzt, dass man den momentanen Zeitpunkt sehen müsse. Der Markt sei gut, Wohnungen würden benötigt - gerade in Süderneuland.

Vorsitzende van Gerpen schlägt vor, die Vorlage mit folgendem Hinweis in den Verwaltungsausschuss zu schieben:

Bezüglich des Wegfalls eines Kinderspielplatzes in diesem Gebiet wird die Verwaltung gebeten, bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses eine neue Berechnung der Quote unter Berücksichtigung zweier Brücken vorzulegen.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

- zu 10 **Bebauungsplan Nr. 57 e "östlich Siedlungsweg / Addingaster Tief" mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung; städtebaulicher Vertrag; Satzungsbeschluss 1039/2014/3.1**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt – es erfolgte keine Beratung.

- zu 11 **Bebauungsplan Nr. 41, 2. Änderung der Stadt Norden, Gebiet: Gewerbegebiet Leegemoor; Aufstellungsbeschluss, Beteiligungsverfahren, Abwägung, Satzungsbeschluss 1068/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die Glave Gruppe GmbH plant die Erweiterung ihres Produktionsstandortes im Gewerbegebiet Leegemoor und möchte auf ihrem Grundstück zwischen dem Norder Tief, der Drechslerstraße und der Zinngießerstraße eine neue Produktions- und Lagehalle errichten. Dieses grundsätzlich zu befürwortende Vorhaben, das die Produktionsmöglichkeiten der Glave Gruppe erheblich erweitert und somit zur Existenzsicherheit des am Markt erfolgreichen Unternehmens beiträgt, entspricht auf Grund seiner Größe und Lage teilweise nicht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 41, 1. Änderung. Daher soll der Bebauungsplan im Bereich des betroffenen Baugrundstückes geändert werden. Auf Grund der geringen Größe des Planungsgebietes und der geringfügigen Änderungen konnte bei der Planaufstellung das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im Plan zu ändern waren insbesondere:

- Reduzierung des festgesetzten Räumstreifen am Norder Tief von 10 m auf 8 m
- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich der Zinngießerstraße um einen durchschnittlich 4 m breiten Streifen

- Festsetzung des Höchstmaßes der Gebäudehöhe auf 16m (vorher 15m) und
- Zulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,95.

Entsprechend den Regelungen der §§ 13/13a BauGB wurden mit den Eigentümern, Mietern und Pächtern der benachbarten Grundstücke ein auf die betroffene Öffentlichkeit reduziertes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Alle Betroffenen haben eine unterschriebene Erklärung ihrer Zustimmung zur Bebauungsplanänderung abgegeben.

Als betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden der Entwässerungsverband Norden und der Landkreis Aurich beteiligt. Deren Hinweise in ihren Stellungnahmen haben zu keiner Planänderung geführt.

Herr Lux vom Planungsbüro Lux, Oldenburg trägt zu dem Projekt vor.

Ratsherr Zitting verlässt den Sitzungssaal um 18:17 Uhr.

Ratsherr Lütkehus ist überrascht, dass der Räumstreifen reduziert werden könne. Darauf erläutert Dipl.-Ing. Wolkenhauer, dass dies frühzeitig mit dem Entwässerungsverband besprochen worden sei. Am Tief würde eine LKW-Fahrspur angelegt werden, die dann zur Gewässerreinigung auch vom Entwässerungsverband mitbenutzt werden könne.

Beschlussvorschlag:

- 1. Nachträglich beschließt der Rat der Stadt Norden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41, 2. Änderung „Gewerbegebiet Leegemoor“. Das Planaufstellungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die betroffene Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und die berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.**
- 3. Die Stellungnahme zu den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise und der Abwägungsvorschlag hierzu (s. Anlage 2) werden beschlossen.**
- 4. Nach Überprüfung aller eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden auf Grund § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG den Bebauungsplan Nr. 41, 2. Änderung in der vorliegenden Fassung als Satzung sowie die Begründung hierzu.**

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

- zu 12 **89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden, Gebiet: "Photovoltaikpark"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Feststellungsbeschluss 1070/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 15.07.2013 die Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Photovoltaikpark“ beschlossen und die Verwaltung der Stadt Norden mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) beauftragt (s. Sitzungsvorlage Nr. 0943/2014/3.1). Die Beteiligungsverfahren wurden parallel mit

dem Bebauungsplan Nr. 41, 3. Änderung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als Bürgerversammlung am 04.06.2014, anschließend lagen die Planungsunterlagen in der Zeit von 05.06.2014 – 20.06.2014 öffentlich aus. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 05.06.2014 bis zum 27.06.2014 beteiligt. Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Planentwurfes.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig in der Zeit vom 22.08.2014 bis zum 24.09.2014 erfolgt. Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Die Verwaltung empfiehlt die umseitigen Beschlüsse.

Die Tagesordnungspunkte 12 und 13 werden gemeinsam unter TOP 12 beraten.

Ratsherr Zitting nimmt ab 18:21 Uhr wieder an der Sitzung teil.

Herr Weinert gibt Erläuterungen zum Projekt.

Ratsherr Lütkehus erkundigt sich nach der Grundflächenzahl von 0,05. Herr Weinert erklärt darauf hin, dass man eine tatsächliche Versiegelung von 0,05 annehmen könne. Die planungsrechtliche GRZ z.B. bei Überdachungen gelte auch als Versiegelung. Hier wäre aber unter den Anlagen eine natürliche Vegetationsschicht mit zwei Wertpunkten anzunehmen.

Beigeordneter Fischer-Joost sieht nach den Festsetzungen eine mögliche Anlagenhöhe von 4,0 m. Der bestehende Solarpark wäre bedeutend niedriger. Bezüglich des Amphibienbereiches wäre evtl. eine Grabenausweitung als Rückzugsmöglichkeit gegeben?

Herr Weinert erklärt, dass eine Rückzugsmöglichkeit jetzt schon gegeben sei. Der Investor würde die Gräben reinigen lassen, um einen sauberen Zustand zu erhalten. Er sehe sogar eine spätere Verbesserung. Eine Höhe von 3,50 bis 4,00 m sei bei heutigen Solaranlagen Standard. Hier sei etwas Flexibilität gefordert.

Vorsitzende van Gerpen schlägt vor, die Höhe der Anlagen bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses zu klären. Es wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

Das Planungsbüro wird gebeten, bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses die Höhe der geplanten Anlagen unter Berücksichtigung der Festsetzung im Bebauungsplan mitzuteilen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Stellungnahme zu den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die von der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2014 – 26.09.2014 vorgebrachten Anregungen und Hinweise und der Abwägungsvorschlag hierzu (s. Anlage 2) werden beschlossen.**
- 2. Nach Überprüfung aller eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden auf Grund § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG die Feststellung der 89. Änderung „Photovoltaikpark“ in der vorliegenden Fassung.**

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

**zu 13 Bebauungsplan Nr. 41, 3. Änderung, Gebiet: "Photovoltaikpark"; Abwägung, Städtebaulicher Vertrag, Satzungsbeschluss
1069/2014/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 07.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41, 3. Änderung „Photovoltaikpark“ beschlossen und die Verwaltung der Stadt Norden mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) beauftragt (s. Sitzungsvorlage Nr. 0406/2012/3.1).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als Bürgerversammlung am 04.06.2014, allerdings erschien seitens der Öffentlichkeit niemand. Anschließend lagen die Planungsunterlagen in der Zeit von 05.06.2014 – 20.06.2014 öffentlich aus, ebenfalls ohne öffentliche Resonanz. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 05.06.2014 bis zum 27.06.2014 beteiligt. Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Planentwurfes.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig in der Zeit vom 22.08.2014 bis zum 24.09.2014 erfolgt. Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Bei der Bearbeitung des Städtebaulichen Vertrages hat sich herausgestellt, dass lediglich die Themenbereiche Zuwegung und Baustellenverkehr, Planungs- und Veröffentlichungskosten sowie Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft mit der Vorhabenträgerin zu vereinbaren sind. Diese Themenbereiche fließen in den Pachtvertrag über die Flächen des Planungsgebietes, den die Stadt Norden mit der Vorhabenträgerin abschließt, ein. Daher wird ein gesonderter Städtebaulicher Vertrag hier nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt die umseitigen Beschlüsse.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes erfolgte unter TOP 12.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Stellungnahme zu den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die von der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2014 – 26.09.2014 vorgebrachten Anregungen und Hinweise und der Abwägungsvorschlag hierzu (s. Anlage 2) werden beschlossen.**
- 2. Nach Überprüfung aller eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden auf Grund § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG den Bebauungsplan Nr. 41, 3. Änderung „Photovoltaikpark“ in der vorliegenden Fassung als Satzung sowie die Begründung hierzu.**

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

zu 14 Bebauungsplan Nr. 173 der Stadt Norden, Gebiet: Westlintel/östlich Brucknerstraße"; Abwägung, Städtebaulicher Vertrag, Satzungsbeschluss 1061/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Westlintel/östlich Brucknerstraße beschlossen und die Verwaltung der Stadt Norden mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) beauftragt (s. Sitzungsvorlage Nr. 0465/2013/3.1).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit von 05.05.2014 – 23.05.2014. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Planentwurfes. Allerdings wurde gemeinsam mit der Vorhabenträgerin entschieden, die innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche befindlichen Fläche für den Kinderspielplatz von der Weiterführung der Mozartstraße etwas zentraler an die neue in Nord-Südrichtung verlaufende Erschließungsstraße zu verlegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig in der Zeit vom 30.07.2014 bis zum 01.09.2014 erfolgt. Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Der dem Bebauungsplan zugehörige Städtebauliche Vertrag ist im Entwurf erarbeitet und mit der Vorhabenträgerin abgestimmt worden.

Herr Weinert gibt Erläuterungen zu dem Bebauungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wäre nicht notwendig, da das Plangebiet bereits als Wohnfläche ausgewiesen sei.

Beigeordneter Fischer-Joost erkundigt sich, ob es möglich sei, die Klimaschutz-Wärmeschutz-Verordnung in den Bebauungsplan oder Städtebaulichen Vertrag einzuarbeiten.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt darauf hin, dass die Baugesetze ständig liberalisiert würden und den Bauaufsichtsbehörden immer mehr Kompetenz entzogen würde. Um keine Formfehler zu machen, schläge er vor, entsprechende Regelungen mit entsprechendem Hinweis auf die Einhaltung im Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Aufgrund einer Wortmeldung aus dem Publikum unterbricht Vorsitzende van Gerpen mit allgemeinem Einverständnis die Sitzung.

Herr Roger Krysko stellt sich als Eigentümer des Gulfhofes auf dem Grundstück Westlinteler Weg 48 vor. Er habe die Pläne erst heute sichten können. Dabei seien einige Teile seines Grundstückes überplant worden. Er baue den denkmalgeschützten Hof wieder auf. Zu dem Ensemble würden auch die Schwarzerlen gehören, die dem Bebauungsplan weichen sollten. Das Entwässerungskonzept sei außerdem nicht durchdacht. Die Grundstücke würden nach Norden in einen Graben entwässern, der jetzt verkleinert würde. Er übergibt der Vorsitzenden ein Schriftstück mit den entsprechenden Hinweisen.

Herr Hans-Günter Nitschke sieht die Entwicklung in dem Gebiet nicht ganz positiv. Er bittet um Rückstellung des Verfahrens und Erstellung eines Grundstückskatasters.

Hiernach wird die Sitzung wieder aufgenommen.

Vorsitzende van Gerpen erläutert, dass eine Auslegung des Bebauungsplanes stattgefunden habe und damit jeder das Recht gehabt hätte, gegen die Planung Einwendungen zu erheben. Jetzt sei das Verfahren abgeschlossen.

Ratsfrau Kolbe bemerkt, dass sie das Verfahren begleitet hätte, ihr aber nicht bewusst gewesen sei, dass ein denkmalgeschütztes Gebäude betroffen sei. Man solle über Nachbesserungen nachdenken.

Beigeordneter Fischer-Joost fragt nach, ob die Zufahrt über das Grundstück des Gulfhofes geplant sei. Herr Weinert verneint dies. Es müssten nur einige Erlen weg.

Ratsherr Julius ist der Ansicht, man müsse die Bedenken der Anlieger beachten und könne über die Erlen nicht einfach hinweg sehen.

Ratsherr Lütkehus ist der Ansicht, dass bei bestehendem Vorkaufsrecht dort nicht geplant worden wäre.

Städtischer Baudirektor Memmen ergänzt, dass es sich um eine rechtliche Auseinandersetzung zwischen der Bürgerstiftung und dem Gulfhof handeln würde. Die Bedenken gegen den Bebauungsplan seien gewertet worden.

Ratsfrau Kolbe stellt den Antrag, die Vorlage in die nächste Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses zu schieben, um in der Zwischenzeit die Einwendungen zu werten.

Vorsitzende van Gerpen stellt diesen Antrag zur Abstimmung. Der Antrag wird mit 9 Nein-Stimmen zu 2 Ja-Stimmen abgelehnt. Danach erfolgt folgende Beschlussempfehlung:

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Stellungnahme zu den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die von der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2014 – 09.09.2014 vorgebrachten Anregungen und Hinweise und der Abwägungsvorschlag hierzu (s. Anlage 2) werden beschlossen.**
- 2. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 173 in der vorliegenden Fassung wird zugestimmt.**
- 3. Nach Überprüfung aller eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden auf Grund § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG den Bebauungsplan Nr. 173 „Westlintel/östlich Brucknerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung als Satzung sowie die Begründung hierzu.**

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

zu 15 **Bauleitplanung in Norddeich, Bebauungsplan Nr. 99; Gebiet: "Westlich Fledderweg" - 2.Änderung - Sachstand, Beteiligungen**

1082/2014/3.1

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund städtebaulicher Fehlentwicklungen hat der Rat der Stadt Norden am 04.12.2012 die Änderung bzw. Neuauftellung einer Vielzahl von Bebauungsplänen in Norddeich beschlossen, darunter auch die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr.99 -2.Änderung. In der Sitzung am 17.09.2013 wurde durch den Rat für fünf B-Pläne die Bearbeitung mit Priorität beschlossen, darunter auch B-Plan Nr.99 -2.Änderung. Nach umfangreichen Analysen und der Erarbeitung eines Konzeptes für den Gesamtbereich Norddeich durch das Planungsbüro NWP soll nun das Verfahren für die Aufstellung des B-Planes angeschoben werden. NWP wird das Konzept und die Änderungsvorschläge für den B-Plan Nr.99 -2.Änderung vortragen. Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht anwendbar, weshalb eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erstellt werden muss.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes erfolgt zusammen mit den TOPs 6, 7 und 8.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

zu 16 Dringlichkeitsanträge

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

zu 17 Anfragen

Folgende Anfragen wurden gestellt:

**zu 17.1 Bahnhofstrasse - ehemaliger Buswendeplatz beim alten Bahnhof
AN/1035/2014**

Beigeordneter Fischer-Joost erkundigt sich, warum an der Bahnhofstrasse bei dem ehemaligen Wendeplatz für Busse beim alten Bahnhof ein Verkehrszeichen mit dem Verbot der Einfahrt aufgestellt wurde.

**zu 17.2 Gebäude Fähranleger Juist - Kosten der Alternativplanung
AN/1036/2014**

Ratsfrau Kolbe hätte gerne die Darlegung der Kosten für die von der Stadt Norden veranlasste Alternativplanung des Abfertigungsgebäudes der Reederei am Fähranleger Juist.

zu 18 Wünsche und Anregungen

Folgende Wünsche und Anregungen wurden gestellt:

**zu 18.1 Verkehr in Norddeich - Norddeicher Straße
AN/1037/2014**

Ratsherr Julius weist auf den seiner Meinung nach stark zugenommenen Verkehr in der Norddeicher Straße hin. Dies würde offensichtlich durch den Juist-Anleger im Westhafen verstärkt werden. Hier sollte die Verwaltung schnellstens Maßnahmen ergreifen. Vielleicht wäre im Bereich Norddeich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h eine Möglichkeit zur Gefahrenreduzierung.

zu 18.2 Sitzungsdienst; Sitzungen des Bau- und Sanierungsausschusses im Hotel Stadt Norden AN/1038/2014

Beigeordnete Kleen regt für die kommenden Sitzungen des Bau- und Sanierungsausschusses an, die Zuschauer näher an die Leinwand zu positionieren.

zu 19 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:07 Uhr.

Die Vorsitzende

Die Bürgermeisterin

Der Protokollführer

gez.

gez.

gez.

- van Gerpen -

- Schlag -

- Born -