

# STADT NORDEN

## Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (22/BauSa/2014)

am 11.11.2014

im Lentzhof Norden, Westerstraße 77

- öffentliche Sitzung -

Sitzungsdauer und Anwesenheit siehe Anwesenheitsliste

## Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung mit Entscheidung über die Aufnahme von Dringlichkeitsanträgen
4. Bekanntgabe von Eilentscheidungen
5. Bekanntgaben
6. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 02.10.2014  
**1136/2014/FB3**
7. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 09.10.2014  
**1128/2014/FB3**
8. Städtebaulicher Denkmalschutz; Sanierungsgebiet "Historischer Marktplatz; Wirtschaftsplan für 2015  
**1133/2014/3.1**
9. Bauliche Entwicklung des "Nordsee-Camp" auf mehreren Teilflächen; Antrag zur Aufstellung von 4 Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gem. § 12 BauGB  
**1145/2014/3.1**
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196V; Gebiet: Norddeicher Str. 247; Aufstellungsbeschluss, Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange  
**1051/2014/3.1**
11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 bV der Stadt Norden "Baustoffhandel im Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor"; Aufstellungsbeschluss, Beteiligungen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
**1062/2014/3.1**
12. Satzung der Stadt Norden über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung) vom 20.12.1974; 3. Änderung  
**1127/2014/3.3**
13. Straßenreinigung; Gebührenkalkulation 2015  
**1135/2014/3.3**
14. Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Norden vom 19.12.1994; 1. Änderung zum Gebührentarif vom 08.12.2009  
**1091/2014/3.3**

15. Verordnung der Stadt Norden über Parkgebühren (Parkgebührenordnung); 2. Änderung  
**1100/2014/3.3**
16. Fläche des ehem. LIDL-Marktes in Tidofeld; Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
**1146/2014/3.1**
17. Dorferneuerung Leybuchtpolder-Neuwesteel; Beleuchtung des Dorfplatzes und der Schule Leybuchtpolder  
**1141/2014/3.1**
18. Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)  
**1143/2014/3.1**
19. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für Windenergie; Antrag der Gruppe SPD/GRÜNE  
**1147/2014/3.1**
20. Dringlichkeitsanträge
- 20.1. Bebauungsplan Nr. 57e "östlich Siedlungsweg / Addinggaster Tief" mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung; städtebaulicher Vertrag; Satzungsbeschluss  
**1039/2014/3.1**
- 20.2. Bebauungsplan Nr.191 "Bahnhof Norddeich" - Nutzungskonzept für die Planentwicklung  
**1154/2014/3.1**
21. Anfragen
22. Wünsche und Anregungen
23. 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**

Die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird durch die Vorsitzende van Gerpen festgestellt.

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

Vorsitzende van Gerpen erklärt zur Tagesordnung, dass es unter TOP 20 zwei Dringlichkeitsanträge gäbe. Außerdem bittet sie den Ausschuss um Behandlung des TOPs 20.2 nach TOP 11, da die Referentin dann eher nach Hause fahren könne. Beigeordneter Fuchs berichtet von einem Anliegen des Norder Jugendparlament zum Thema Scaterbahn. Dies wird einvernehmlich unter Anfragen vorgebracht.

Die Tagesordnung wird sodann einvernehmlich festgestellt.

**zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen**

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

**zu 5 Bekanntgaben**

Bekanntgaben werden nicht vorgetragen.

**zu 6 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 02.10.2014  
1136/2014/FB3**

**Sach- und Rechtslage:**

Entfällt!

Ohne Aussprache ergeht folgender Beschluss:

**Beschlussvorschlag:**

**Das Protokoll wird genehmigt.**

|                       |                      |          |
|-----------------------|----------------------|----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>9</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b> |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>2</b> |

**zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 09.10.2014  
1128/2014/FB3**

Ohne Aussprache ergeht folgender Beschluss:

**Beschlussvorschlag:**

**Das Protokoll wird genehmigt.**

|                       |                      |          |
|-----------------------|----------------------|----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>8</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b> |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>3</b> |

**zu 8 Städtebaulicher Denkmalschutz; Sanierungsgebiet "Historischer Marktplatz; Wirtschaftsplan für 2015  
1133/2014/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Sanierungsträger BauBeCon Sanierungsträger GmbH hat für das Jahr 2015 einen Wirtschaftplan vorgelegt, den die Verwaltung dem Rat der Stadt Norden zum Beschluss empfiehlt.

Als verbindliche Einnahmen (einschl. Anteile der Stadt) stehen auf Grund des Zuwendungsbescheide bis einschließlich dem Jahr 2014 rd. 590 tsd. € zur Verfügung.  
Demgegenüber stehen geplante Ausgaben in 2015 von rd. 588 tsd. € .

Nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung des Alten Rathauses-Teemuseum sollen im Jahr 2015 die zur Verfügung stehenden Mittel hauptsächlich für die Förderung privater Investitionen verwendet werden. Leider sind für das Jahr 2014 keine Fördermittel durch das Land Niedersachsen zur Verfügung gestellt werden, so dass die Ausgaben im Vergleich zur bisherigen Planung erheblich reduziert werden mussten.

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2015 sind daher nur folgende, bereits vertraglich vereinbarte private Maßnahmen vertreten:

Am Markt 6: Soltau-Gebäude, die Maßnahmen sind fast abgeschlossen, die Trafostation soll noch umgelegt werden

Am Markt 12: („Fietzenmoaker“), die Baumaßnahmen haben begonnen

Am Markt 61: Gebäude an der Nordseite Markt, z.Zt. als Anwaltsbüro genutzt

Ostrstr. 5: Schöninghsches Haus, die Maßnahme ist fast abgeschlossen

Osterstr. 31: ehemals Möbelhaus Kretzmer, die Maßnahmen sind fast abgeschlossen

Als private Maßnahmen neu bzw. wieder hineingenommen werden sollen im Jahr 2015, falls für das Programmjahr wieder Fördermittel zur Verfügung gestellt werden:

Große Mühlenstr. 19/20

Große Neustraße 5

Neuer Weg 81

Herr Pöplow von der BauBeCon stellt den Wirtschaftsbericht vor.

Beigeordneter Fischer-Joost ist der Ansicht, dass im Rahmen der Haushaltskonsolidierung zu Streichungen kommen könne.

Städtischer Baudirektor Memmen macht den Vorschlag, dies im Rahmen der gesamten Haushaltsberatungen zu klären.

Vorsitzende van Gerpen wünscht hierzu eine Protokollnotiz und weist auf den Schreibfehler im Beschlussvorschlag bezüglich der Angabe des Jahres 2014 – richtig wäre 2015 - hin.

Es ergeht somit folgender geänderter Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

**Der Rat der Stadt Norden beschließt den Wirtschaftsplan 2015 für das Sanierungsgebiet „Historischer Marktplatz“ gem. dem Entwurf des Sanierungsträgers BauBeCon Sanierungsträger GmbH vom 23.10.2014.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

Protokollnotiz:

Auf Anregung des Beigeordneten Fischer-Joost wird vom Ausschuss einvernehmlich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Haushaltsberatungen 2014 zu Streichungen kommen kann.

**zu 9      Bauliche Entwicklung des "Nordsee-Camp" auf mehreren Teilflächen; Antrag zur Aufstellung von 4 Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gem. § 12 BauGB 1145/2014/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Geschäftsführer der Nordsee Camp Norddeich hat den Rat der Stadt Norden zu einer Ortsbesichtigung am 22.10.2014 eingeladen.

Nach der Ortsbesichtigung wurden die jetzt beantragten Vorhaben vorgestellt. Davor wurde das Nordsee Camp Norddeich mit seiner geschichtlichen Entwicklung, sowie den wirtschaftlichen Zahlen präsentiert.

Herausgehoben hier die wichtigsten Kennzahlen für das Jahr 2013:

| Campingplatz                    | Touristik | Saisoncamping          | Gesamt        |
|---------------------------------|-----------|------------------------|---------------|
| Anzahl Personen                 | 26.859    | 602                    | 27.415        |
| Übernachtungen                  | 114.794   | 48.160 *               | 162.954       |
| direkt Beschäftigte Mitarbeiter |           |                        | 24            |
| Abgeführte Kurbeiträge          | 261.460 € | geschätzt rd. 30.000 € | rd. 290.000 € |

Für die Entwicklungsperspektiven des Nordsee Camp Norddeich hat Herrn Prof. Dr. Heinrich Lang, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Camping- und Ferienparkwirtschaft, im Oktober 2014 eine Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten sowie die Präsentation zum Betrieb und den geplanten Vorhaben finden Sie im Intranet der Stadt Norden.

Frau Abel von der NWP Oldenburg gibt ausführliche Erläuterungen zu der Planung.

Ratsherr Köther äußert Bedenken zur Größe der Parkflächen mit 120 bis 200 m².

Beigeordneter Fischer-Joost erkundigt sich nach dem Lärmschutz für die Anwohner. Frau Abel erklärt, dass ein Lärmschutzgutachten vorliege und dies im Rahmen der Abwägung für die Bebauungspläne mit beachtet werden müsse.

Weiterhin erkundigt sich Beigeordneter Fischer-Joost nach den Flächen für die Wohnmobile und ob unter Berücksichtigung der Nistflächen für Vögel ggf. andere Standorte infrage kämen. Er befürchtet auch eine neue Ferienhaussiedlung, weil Eigentum erworben werden kann. Frau Abel entgegnet, dass vorrangig eine Vermietung geplant sei. Sicherlich sei auch vereinzelt Eigentum möglich, dies sei aber verträglich für den Ort.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt zum Biotop, dass im Verfahren ein Umweltgutachten gemacht werden müsse. Man würde mit dem Landkreis sprechen und hätte dann eine Grundlage, um hierzu eine Entscheidung zu treffen. Bezüglich der angedachten Chalets könne er sich nicht vorstellen, dass dort Dauerwohnungen entstehen würden. Er sehe nur eine Nutzung zu Ferienzwecken.

Herr Krone als Investor wird durch Vorsitzende van Gerpen das Wort erteilt. Er erklärt, dass es sich bei den Chalets um keine andere Nutzung als bei den bisherigen Wohnmobilen handeln würde. Nur die Besitzer der Mobilheime würden dort Urlaub machen. Zur Nutzung der Veranstaltungsfläche sieht er auch keinen besonderen Lärm. Dort würden mal Sport, Spiel und Gymnastik sowie vereinzelt mal eine Vorführung von Verbänden wie z.B. der Jugendfeuerwehr stattfinden.

Ratsherr Köther sieht bei der Festigkeit der Chalets, was er als einen sprachlichen Eiertanz zwischen Holzhütte und Schlösschen ansieht, einige Probleme. Die Biotope seien gemeldet und stünden unter Naturschutz. Die flanierenden Spaziergänger auf dem Deich hätten dann noch ½ Kilometer mehr Blick auf die Wohnmobile. Mehr gehöre dort nicht hin, besser ins Gewerbegebiet nach Leegemoor.

Ratsvorsitzender Wäcken sind Alternativflächen westlich des Kugelweges bekannt. Die Rede sei auch von „saisonunabhängigem Wohnen“. Das könne nun auch ganzjähriges Wohnen bedeuten, oder?

Frau Abel erklärt, die Objekte könnten auch im Winter genutzt werden. Dies würde aber sicher nicht durch denselben Nutzer passieren.

Städtischer Baudirektor Memmen sieht es als ein Ziel an, die Saison zu verlängern. Hierdurch könne man das Angebot als Saisonverlängerung werten.

Ratsfrau Albers erkundigt sich, ob man über alle 4 Bebauungspläne in einem Rutsch abstimmen müsse. Wie wäre das mit den Ausgleichsflächen? Sollten hierfür die Biotope herangezogen werden? Blieben die Flächen bei den Chalets im Eigentum der Gesellschaft. Die letzte Frage wird von Herrn Krone bejaht.

Beigeordneter Sikken sieht bei der Planung eine Umgehung des Dauerwohnens. Er wünscht sich hierzu eine Protokollnotiz.

Frau Abel entgegnet, dass nach Planungsrecht ein Sondergebiet „Erholung“ ausgewiesen würde und damit keine Dauerwohnung zulässig wäre.

Städtischer Baudirektor Memmen meint, man müsse heute nicht beschließen. Die Frage nach dem Beschluss über alle 4 Pläne und das Dauerwohnen würde man mit dem Vorhabenträger klären und die Informationen zum Verwaltungsausschuss und Rat vorlegen.

Ratsvorsitzender Wäcken sieht den Bau- und Sanierungsausschuss als vorbereitenden Aus-

schuss. Wenn es direkt zum Verwaltungsausschuss ginge, würde die Angelegenheit hier nicht noch mal beraten werden. Er beantragt mit den neuen Erkenntnissen eine erneute Beratung im nächsten Bau- und Sanierungsausschuss.

Städtischer Baudirektor Memmen spricht sich aufgrund der Zeitverzögerung dagegen aus.

Frau Abel gibt zu bedenken, dass es sich nur um eine grundsätzliche Planung handeln würde. Die genauere Planung käme noch. Erst mal sei ein Startsignal für den Investor wichtig.

Ratsherr Zitting kann die Planung grundsätzlich befürworten. Er sehe zwar das mögliche Dauern und das Biotop als bedenklich. Man könne jedoch den Beschluss so treffen, weil die Bebauungspläne ja noch vorgestellt werden würden. Bedenken könne man im Planverfahren klären.

Beigeordneter Fuchs schlägt eine Sondersitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vor der kommenden Sitzung des Verwaltungsausschusses vor, um keine Zeit zu verlieren.

Städtischer Baudirektor Memmen wünscht sich eine grundsätzliche Zustimmung. Wenn man auf den Beschlussvorschlag schaue, könne man vielleicht die Punkte 2 und 3 wechseln oder Punkt 2 streichen.

Beigeordnete Kleen schlägt vor, erst mal einen Grundsatzbeschluss zu fassen und später die Details zu klären.

Ratsherr Köther sieht das Projekt nicht als Alleinstellungsmerkmal an und wünscht sich wegen der möglichen Teilnahme der Öffentlichkeit auch eine erneute Beratung in einer Bauausschusssitzung vor dem Verwaltungsausschuss.

Ratsfrau Albers stellt den Antrag, die Pläne getrennt in ABCD zur Abstimmung zu bringen.

Beigeordneter Fuchs sieht das Vorhaben positiv für Norden-Norddeich und bekräftigt seinen Vorschlag für eine Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vor dem Verwaltungsausschuss.

Städtischer Baudirektor Memmen sieht bei der getrennten Abstimmung formale Probleme. Dies solle erst geschehen, wenn die Projekte vom Grundsatz möglich seien. Detaillierte Planungen wurden dann im Ausschuss vorgestellt werden.

Beigeordneter Sikken unterstützt die Forderung von Beigeordneten Fuchs. Zwei Punkte müssten abgeklärt werden.

Vorsitzende van Gerpen fasst die Diskussion zusammen. In einer erneuten Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vor der nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses sollten die aufgeworfenen Fragen geklärt werden.

**Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.**

**Auf Anregung des Ausschusses soll vor der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 02.12.2014 eine weitere Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses zu diesem Thema durchgeführt werden, um diesen Tagesordnungspunkt öffentlich zu behandeln.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

zu 10 **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 vorgestellt.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer gibt einleitend Erklärungen zu dem Vorhaben an der Norddeicher Straße.

Ratsherr Zitting sieht die geplanten Gebäude höher wie die umliegende Bebauung an der Straßenseite. Außerdem handele es sich um eine sehr massive Bebauung auf kleiner Fläche. Er sei mit der Planung noch nicht einverstanden und wünsche sich eine Visualisierung.

Städtischer Baudirektor Memmen entgegnet, dass eine Visualisierung vorliegen würde. Die Ausnutzung des Grundstückes sei im Verhältnis zu übrigen Straßenbebauung kleiner.

Ratsvorsitzender Wäcken stellt sich als Bebauung für dieses Grundstück etwas anderes vor. Bei der Ortsbesichtigung in Norddeich habe er die ganze Misere aufgezeigt. Man wolle keine Ferienwohnungen, die von Oktober bis März leer stehen würden. Auch nicht an der Norddeicher Straße. Hier sei die Einfallstraße für Norddeich. Diese zweigeschossige Bauweise füge sich nicht ein.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer gibt zu bedenken, dass diese Architektur von Fachleuten entworfen wurde und hier mal wieder kritisiert würde. Welche Architektur wolle man haben?

Ratsherr Köther erwidert, man solle den Bürger nicht wegen schlechter Architektur kritisieren. Ferienwohnungen gehörten nach Norddeich.

Auch Ratsfrau Albers sieht in der Planung eine Aufwertung der Norddeicher Straße. Ferienwohnungen könne man nicht verhindern und die Bebauung des Grundstückes sei auch eine Form der Innenverdichtung.

Beigeordneter Sikken erinnert an den geforderten Durchgang zum Sportplatz.

Städtischer Baudirektor Memmen bestätigt dies. Die Straße zum Sportplatz habe man berück-

sichtigt. Es sei ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

Ratsherr Wallow ist entrüstet über die Bemerkungen von Dipl.-Ing. Wolkenhauer. Man würde als Ratsherr schon in der Freizeit durch die Norddeicher Straße laufen und man solle ihnen schon überlassen, ob man etwas für gut oder schlecht halte. Man habe vor dem Grundstück gestanden. Schöner wären nur zwei Wohngebäude. Die Wohnungen mit den geplanten Größen wären vielleicht als Dauerwohnungen geeignet. Vielleicht könnten die Gebäude nicht so groß und nicht so dunkel ausgeführt werden.

Beigeordneter Fuchs ist der Ansicht, dass das Elend in Norddeich schon 30 Jahre alt ist und nicht mehr zu ändern sei. Ihm gefalle die Ausrichtung der Gebäude aber auch nicht.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, die Vorschläge bezüglich des Verblenders und der Ausrichtung der Gebäude würden aufgenommen. Es ginge heute um einen grundsätzlichen Beschluss.

Vorsitzende van Gerpen sieht die Gebäude als zu massiv an.

Beigeordnete Kleen sieht bei 18 Wohneinheiten die Anzahl von 18 Stellplätzen als zu gering an. Sie sieht dort nur Ferienwohnungen, für Dauerwohnungen fehle z.B. der Fahrstuhl.

Vorsitzende van Gerpen stellt für die SPD-Fraktion den Antrag, die Vorlage in den Bau- und Sanierungsausschuss zurückzuweisen, um dem Vorhabenträger die Möglichkeit zur Verbesserung des Vorhabens zu geben.

Beigeordneter Fischer-Joost möchte über den Beschlussvorschlag jetzt abstimmen. Die Abstimmung zu diesem Antrag ergibt: 4 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung.

Die Abstimmung über den Antrag der SPD-Fraktion auf Zurückweisung der Vorlage in den nächsten Bau- und Sanierungsausschuss ergibt: 6 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung.

Eine Frage von Herrn Tell als beteiligtes Bauunternehmen nach der gewünschten Architektur wird von der Vorsitzenden van Gerpen damit zurückgewiesen, dass ihm kein Wortrecht erteilt wurde.

Ratsherr Köther wünscht sich für Norddeich endlich eine Überplanung mit einer Gestaltungssatzung oder einem Bebauungsplan.

Hierauf entgegnet Städtischer Baudirektor Memmen, dass es in Norddeich nur an zwei Stellen keine Bebauungspläne gäbe.

**Dieser Tagesordnungspunkt soll in der nächsten Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses erneut beraten werden.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

zu 11     **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 bV der Stadt Norden "Baustoffhandel im Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor"; Aufstellungsbeschluss, Beteiligungen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
1062/2014/3.1**

### **Sach- und Rechtslage:**

Die Siebels Baustoffcenter GmbH & Co. KG plant die Erweiterung ihres Standortes in der Stellmacher Str. im Gewerbegebiet Leegemoor. Neben der Kapazitätserweiterung der Lagerflächen sollen auch die Verkaufsflächen erweitert werden, so dass Vermutungsgrenze für großflächigen Einzelhandel bei Verkaufsflächen von über 800 qm Verkaufsfläche erheblich überschritten werden. Geplant sind insgesamt Verkaufsflächen im Baumarktbereich von bis zu 4.300 qm sowie weitere Verkaufsflächen auf einer Lagerfläche von bis zu 1000 qm.

Die Flächen befinden sich teilweise im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41, 1. Änderung sowie im Bereich des Bebauungsplanes 41a im Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor. Die betroffenen Flächen sind jeweils als Gewerbegebiet festgesetzt. Da großflächiger Einzelhandel in einem Gewerbegebiet unzulässig ist, wird für die Verwirklichung der Erweiterungsabsichten der Fa. Siebels Baustoffcenter GmbH & Co. KG eine Änderung der Bebauungspläne erforderlich. Beabsichtigt ist es die Flächen als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel mit Baumarkt und Lagerfläche“ festzusetzen.

Dementsprechend hat die Siebels Baustoffcenter GmbH & Co KG mit Schreiben vom 08.10.2014 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Verwaltung befürwortet die Erweiterungsabsichten der Siebels Baustoffcenter GmbH & Co. KG und empfiehlt somit die umseitigen Beschlüsse.

Frau Abel erläutert den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ohne weitere Wortmeldungen ergeht folgender Beschlussvorschlag:

### **Beschlussvorschlag:**

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes Nr. 41 b für das Gebiet Baustoffhandel im Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor“. Das Aufstellungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

- zu 12 **Satzung der Stadt Norden über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugein- stellplätze (Ablösesatzung) vom 20.12.1974; 3. Änderung 1127/2014/3.3**

### **Sach- und Rechtslage:**

Mit Beschluss zur Haushaltssatzung 2014/Haushaltssolidierung (Vorlage 0862/2014/1.1/1) hat der Rat der Stadt Norden am 25.03.2014 das Haushaltssicherungskonzept 2014 beschlossen. Im Anhang unter „Weitere mögliche Maßnahmen“ ist mit Nr. V-102 eine Anhebung des Stellplatzablösebeitrages auf 5.000,--€ vorgesehen.

Hierfür ist eine Änderung der „Satzung der Stadt Norden über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung)“ erforderlich.

Ob und wieweit Kraftfahrzeugeinstellplätze für bauliche Anlagen geboten sind, regelt § 47 Niedersächsische Bauordnung – NBauO – (notwendige Einstellplätze).

Nach Abs. 5 dieser Vorschrift wird auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn zugelassen, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze, durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt wird, soweit die Gemeinde dies durch Satzung bestimmt oder im Einzelfall zugestimmt hat.

Der Geldbetrag nach Absatz 5 ist nach dem Vorteil zu bemessen, der der Bauherrin oder dem Bauherrn daraus erwächst, dass sie oder er die Einstellplätze nicht herzustellen braucht. Die Gemeinde kann den Geldbetrag durch Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile davon einheitlich festsetzen und dabei auch andere Maßstäbe wie die durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten von Parkplätzen oder Parkhäusern zugrunde legen (§ 47 Abs. 6 NBauO).

In der Stadt Norden besteht seit 1974 eine „Satzung über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung)“ auf der Grundlage des § 47 NBauO. Letztmalig wurde diese Satzung mit Wirkung vom 01.01.1996 geändert und die Höhe des Geldbetrages dem allgemeinen Preisniveau angepasst (Ratsbeschluss vom 15.12.1995).

Seinerzeit wurde der Ablösebetrag je Einstellplatz auf einen Sockelbetrag von 4.000,-- DM (jetzt 2.045,17 Euro) zuzüglich des halben Wertes der benötigten Grundfläche für den Stellplatz/die Stellplätze (je Stellplatz 20 qm) festgesetzt. Maßgebend für die Wertermittlung ist der aktuelle Bodenrichtwert für den Bereich, in dem sich das Bauvorhaben befindet.

Grundlage für die Berechnung dieses Sockelbetrages in der Satzung waren damals die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten eines Einstellplatzes ohne Grundstückskosten.

Die berechneten Herstellungskosten von ca. 5.500,-- DM wurden aber nicht in voller Höhe als Ablösebetrag festgelegt, sondern mit einem Abschlag von ca. 28% (= 4.000,-- DM). Der Abschlag wurde berücksichtigt, weil der Vorteil der den Bauherren durch die Ablösung entsteht, dadurch gemindert wird, dass die abgelösten Stellplätze nicht zur Verfügung stehen und die gemeindlichen Maßnahmen, die mit der Ablösung finanziert werden, ihnen nur sehr mittelbar und keinesfalls ausschließlich zugutekommen.

Dem Gleichbehandlungsgebot in großflächigen Gemeinden mit großen Nutzungsdifferenzen wurde durch eine zusätzliche Abstufung Rechnung getragen, indem zu dem Sockelbetrag jeweils der halbe Wert der Grundstückskosten auf der Basis des Bodenrichtwertes hinzurechnen ist.

Nach § 47 Abs. 6 Satz 2 NBauO kann die Stadt auch andere Maßstäbe als den durchschnittlichen Vorteil der Bauherren oder die örtlichen Herstellungskosten für den Ablösebetrag zugrunde legen.

Gleichwohl hält die Verwaltung es für ratsam, sich an den Herstellungskosten zu orientieren. Auf den „Vorteil“ der Bauherren nach Abs. 6 Satz 1, verbunden mit einem entsprechenden Abschlag, sollte hingegen nicht abgestellt werden, so dass die durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten ungekürzt zugrunde zu legen sind.

Ausgehend von den Ende 1995 ermittelten Herstellungskosten für einen Einstellplatz (ohne Grundstückskosten) von umgerechnet etwa 2.800,-- Euro zuzüglich der zwischenzeitlichen Preissteigerung insbesondere auf dem Bausektor von etwa 24% würden die Herstellungskosten je Einstellplatz Ende 2014 ca. 3.500,-- Euro betragen.

Dieser Betrag sollte in der Ablösesatzung der Stadt Norden als Sockelbetrag festgelegt werden. Die zusätzlichen Abstufungen innerhalb des Stadtgebietes werden unverändert übernommen, so dass zu den Herstellungskosten jeweils der halbe Wert der Grundstückskosten auf der Basis der jeweils aktuellen Bodenrichtwerte hinzurechnen ist.

Unter der Berücksichtigung der vorstehend dargelegten rechtlichen Rahmenbedingungen (NBauO) ist der in dem Konsolidierungsvorschlag anvisierte Sockelbetrag in Höhe von 5.000,--

Euro nicht zu rechtfertigen. Vor diesem Hintergrund ist der Sockelbetrag auf den nachvollziehbaren Betrag von 3.500,-- Euro festzusetzen.

Die Verwaltung empfiehlt, den anliegenden Satzungsentwurf zu beschließen.

Dipl.-Ing. Kumstel gibt Erläuterungen zur Sitzungsvorlage. Auf Nachfrage von Ratsherr Köther nach der Anzahl der Fälle, berichtet er von ca. 10 Fällen im Jahr.

Vorsitzende van Gerpen erläutert kurz, dass sich die Erhöhung aus dem Haushaltssicherungskonzept ergäbe und es sich um einen nachvollziehbaren und gerichtsfesten Betrag handeln würde.

**Beschlussvorschlag:**

**Die 3. Änderung der Satzung der Stadt Norden über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung) in der Fassung vom 09.12.2014 wird beschlossen.**

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

**zu 13 Straßenreinigung; Gebührenkalkulation 2015  
1135/2014/3.3**

**Sach- und Rechtslage:**

Nach § 5 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) erheben die Gemeinden für die Inanspruchnahme öffentlicher Einrichtungen Benutzungsgebühren.

Für die Einrichtung „Straßenreinigung“ wurde die als **Anlage** beigefügte **Gebührenkalkulation** erstellt. Als Grundlage dienten die Ergebnisse der Kostenrechnung 2013 unter Berücksichtigung von bereits bekannten bzw. zu erwartenden Preis- und Mengenentwicklungen.

Die Gebührenkalkulation vom 13.10.2014 für den Bereich Straßenreinigung hat ergeben, dass der derzeit gültige Gebührensatz ausreicht, um die Kosten der Straßenreinigung im kommenden Haushaltsjahr 2015 abzudecken.

Eine Änderung der Straßenreinigungsgebühr ist nicht erforderlich.

Ohne Wortmeldung ergeht folgender Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gebührenkalkulation für das Jahr 2015 wird zugestimmt.**

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

**zu 14    Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Norden vom 19.12.1994; 1. Änderung zum Gebührentarif vom 08.12.2009  
1091/2014/3.3**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat in einer Sitzung am 25.03.2014 das Haushaltssicherungskonzept 2014 beschlossen.

Die Verwaltung wurde im Hinblick auf die angestrebte Haushaltskonsolidierung beauftragt, den Gebührentarif zur Sondernutzungsgebührensatzung (Vorschlag Nr. 124) zu überarbeiten.

Der zur Beschlussfassung empfohlene geänderte Gebührentarif vom 09.12.2014 ist in der Anlage beigefügt.

Die jährliche kalkulierte Mehreinnahme beträgt ca. 5.000,--€.

Die Verwaltung empfiehlt, den eingangs formulierten Beschluss zu fassen.

Nach einer kurzen Erläuterung durch Dipl.-Ing. Kumstel ergeht ohne weitere Wortmeldungen folgender Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Norden; die 1. Änderung zum Gebührentarif vom 08.12.2009 wird beschlossen.**
- 2. Die Änderung des Gebührentarifes tritt am 01.01.2015 in Kraft.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

**zu 15    Verordnung der Stadt Norden über Parkgebühren (Parkgebührenordnung); 2. Änderung  
1100/2014/3.3**

**Sach- und Rechtslage:**

Mit Beschluss zur Haushaltssatzung 2014/Haushaltskonsolidierung (Vorlage: 0862/2014/1.1/1) hat der Rat der Stadt Norden am 25.03.2014 das Haushaltssicherungskonzept 2014 beschlossen.

Die lfd. Nr. V-101 dieses Konzeptes sieht vor, dass zukünftig Mehreinnahmen durch die Erhöhung der Parkgebühren auf 0,50€/30 Minuten erzielt werden sollen.

In der Parkgebührenordnung sind 3 Parkzonen mit unterschiedlichen Gebührentarifen festgelegt:

|                                                                   |                               |           |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|
| Parkzone I (Norddeich und Westermarsch II)                        | je angefangene halbe Stunde   | 0,50 Euro |
|                                                                   | Kurzzeitparken für 15 Minuten | 0,10 Euro |
| Parkzone II (alle anderen Parkflächen des Stadtgebietes ohne ZOB) | je angefangene halbe Stunde   | 0,25 Euro |
|                                                                   | Kurzzeitparken für 15 Minuten | 0,10 Euro |

|                                                             |                                                |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| Parkzone III (Parkflächen am Bahnhof Norden/ZOB P+R-Plätze) | je 12 Stunden<br>Kurzzeitparken für 30 Minuten | 1,00 Euro<br>0,10 Euro |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|

Seit 1993 wurde auf den bewirtschafteten städtischen Parkplätzen eine Parkgebühr von 0,50 DM je angefangene halbe Stunde erhoben. Im Zuge der Euro-Umstellung 2002 erfolgte die Festsetzung auf 0,25 € je halbe Stunde, die Gebühr wurde damit leicht gesenkt (0,50 DM = 0,2556 € ≈ 0,26 €). Im gleichen Jahr ist das Kurzzeitparken für 0,10 €/15 Min. eingeführt worden.

In der Parkzone I (Norddeich/Westermarsch II) wurde die Parkgebühr im Jahre 2007 auf 0,35 €/halbe Stunde und im Jahre 2011 dann auf 0,50 €/halbe Stunde erhöht (Ratsbeschluss 1363/2011/3.3 vom 13.04.2011).

In der Parkzone II (übriges Stadtgebiet ohne ZOB) gilt bislang weiterhin die anfängliche Gebühr von 0,25 €/halbe Stunde. Diese Gebühr soll nunmehr ebenfalls auf 0,50 €/halbe Stunde festgesetzt werden.

Für die Parkzone III ist eine Änderung nicht vorgesehen. Die bestehende Gebührenhöhe auf dem P+R Parkplatz ist für Pendler/Bahnreisende angemessen und auch die Regelung des Kurzzeitparkens für 0,10 €/30 Minuten für Autofahrer, die Reisende vom Bahnhof abholen oder zum Bahnhof hinbringen wollen, hat sich bewährt.

Dipl.-Ing. Kumstel sieht hier keine großen Änderungen. Im Vergleich zu anderen Gemeinden befinde man sich mit der Höhe der Parkgebühren im oberen Drittel. Das sei durchaus akzeptabel.

Beigeordneter Fuchs sieht die Erhöhung in der Parkzone 2 als kritisch an. Was wäre, wenn die zur Verfügung stehenden Parkplätze reell bewirtschaftet würden? Warum gäbe es zum Beispiel auf dem WBZ-Parkplatz so viele Ausnahmeregelungen?

Beigeordneter Fischer-Joost sieht die Erhöhung eher so, dass bei der Höhe der Gebühren die Leute mal mit Rad oder Bus fahren, anstatt mit dem Auto bis das Geschäft fahren.

Ratsherr Köther sieht das wiederum kritisch, da der ÖPNV nicht sehr ausgebaut sei. Man solle sich vielleicht noch mal andere Modelle anschauen.

Dipl.-Ing. Kumstel berichtet zu den ausgestellten Parkausweisen, dass hierfür auch gezahlt würde.

Beigeordnete Kleen sieht den Parkraum in Norden als ausreichend an. Mit den Parkgebühren sei man auch nicht gerade ganz oben.

Ratsfrau Albers ist überrascht über den Mehrertrag von 150.000 Euro. Hierauf antwortet Dipl.-Ing. Kumstel, dass es sich hierbei um Hochrechnung handle.

Beigeordneter Fuchs wünscht sich eine Gegenrechnung für die Parkausweise.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung der Stadt Norden über Parkgebühren (Parkgebührenordnung) in der Fassung vom 09.12.2014 wird beschlossen.**

|                       |                      |          |
|-----------------------|----------------------|----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>9</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b> |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>2</b> |

Protokollnotiz:

Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 02.12.2014 eine Gegenrechnung der ausgegebenen Parkausweise vorzulegen.

**zu 16 Fläche des ehem. LIDL-Marktes in Tidofeld; Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
1146/2014/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Lidl-Markt Am Schlicktief wird Ende November 2014 geschlossen.

Der Eigentümer des Marktes hat mehrfach telefonisch nachgefragt, ob der Markt vergrößert werden kann oder Wohnen, Flüchtlingsheim oder ähnliches dort möglich ist.

Verwaltungsseitig wird der Vorschlag den Markt auf 1000qm zu vergrößern als sinnvollste Lösung angesehen, um die Versorgung des Ortsteiles zu sichern. Nach Auskunft des Eigentümers haben die Firmen Netto sowie auch Penny und Bunting Interesse, dort den Markt neu zu betreiben.

Die anliegende Skizze für einen derartigen Markt zeigt noch einen direkten Anschluss an die Heerstraße, was aus Sicht der Verwaltung nicht erfolgen soll.

Der rechtsverbindliche Bauleitplan muss geändert werden wenn für den Markt eine 1000qm Verkaufsfläche ausgewiesen werden soll. Insofern kann dieses Vorhaben nur durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer stellt das Projekt vor.

Beigeordnete Kleen hält es für sehr wichtig, dass in dem Bereich die Versorgung der Bürger sichergestellt ist.

Beigeordneter Fuchs wünscht sich dort einen Nahversorger und keinen weiteren Diskounter.

Städtischer Baudirektor Memmen sieht das auch so. Man solle erklären, welcher Markt dort hinkäme, dann würde man weiter sehen.

Herr Korn verlässt die Sitzung um 19:36 Uhr.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt für das Gebiet einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen.**
- 2. Die konkrete Planung ist vor Beginn des Planverfahrens dem Rat vorzulegen.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

Protokollnotiz:

Auf Anregung des Beigeordneten Fuchs weist der Ausschuss einvernehmlich darauf hin, dass dort kein Discount-Markt entstehen sollte, sondern ein Betrieb für die Nahversorgung.

**zu 17 Dorferneuerung Leybucht-polder-Neuwesteel; Beleuchtung des Dorfplatzes und der Schule Leybucht-polder  
1141/2014/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Realisierung des Dorferneuerungsprojektes „Dorfteich-Dorfplatz-Elternparkplatz“ ist im Juni dieses Jahres begonnen worden und inzwischen weit fortgeschritten.

Für eine bessere Ausleuchtung des Dorfplatzes, des Elternparkplatzes und der neuen Bushaltestelle haben die Stadtwerke Norden der Stadt Norden im Mai 2014 ein Angebot für die Aufstellung von 5 neuen Laternen sowie den Kopfaustausch von 3 vorhandenen Laternen unterbreitet. Zudem soll das zur Feier des 60-jährigen Bestehen des Ortes erstellte Ehrenmal einen Bodenstrahler erhalten.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 19.700,-- €, die aus dem Budget des Fachdienstes 3.3 in diesem Jahr nicht bezahlt werden können.

Die erforderlichen Mittel stehen jedoch im Produktbereich Dorferneuerung zur Verfügung. Laut Auskunft des Amtes für regionale Landentwicklung Weser-Ems – Aurich ist eine Förderung des Projektes mit Dorferneuerungsmitteln nicht möglich. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Durchführung des Projektes durch die Stadtwerke Norden mit den Eigenmitteln der Dorferneuerung zu finanzieren.

Dipl.-Ing. von Hardenberg erläutert die Maßnahme.

Ratsherr Köther meint, seinerzeit beschlossen zu haben, dass Teile der Kur- und Fremdenverkehrsbeiträge hierfür aufgewendet werden sollten. Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, dass es sich hierbei um keine solche Maßnahme handeln würde.

Ratsherr Zitting kann den Verwaltungsvorschlag generell begrüßen. Er habe nur etwas Sorge, dass die Dorferneuerung in Stocken gerate. Er mache den Vorschlag, jemanden von der LGLN kommen zu lassen, um über die Fördergelder zu berichten.

Dipl.-Ing. von Hardenberg berichtet, dass die Förderperiode zu Ende sei. Dies seien Restmittel. Ein neues Förderprogramm käme erst wieder im nächsten Jahr.

Die Frage von Beigeordnetem Fischer-Joost nach evtl. Förderung durch den Projektträger Jülich wird als Protokollnotiz aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt, die Beleuchtung des Dorfplatzes und der Bushaltestelle Leybucht-polder gem. dem Angebot der Stadtwerke Norden vom 13.05.2014 umzusetzen.**

2. Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Aufwendungen in Höhe von rd.19.700,- € werden durch die zur Verfügung stehenden Eigenmittel aus dem Budget der Dorferneuerung Leybucht-polder-Neuwesteel finanziert.

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

Protokollnotiz:

Auf Anregung des Beigeordneten Fischer-Joost sollte geklärt werden, ob für die Neuerstellung von LED-Anlagen auch Fördermittel von dem Projektträger Jülich möglich wären.

**zu 18 Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)  
1143/2014/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Niedersächsische Landesregierung hat einen Entwurf für eine Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm (LROP) erarbeitet. Von den Punkten, welche im Entwurf geändert werden, nimmt die Stadt Norden zu folgendem Stellung:

**4.2 Energie; Ziffer 07:**

„Bei allen Planungen und Maßnahmen ist davon auszugehen, dass zwischen [...] Emden und Halbmond die Neutrassierung von Hochspannungsleitungen erforderlich ist.“

Stellungnahme: Bereits im Raumordnungsverfahren „Trassenkorridor zwischen der 2-Seemeilen-Zone und dem Netzverknüpfungspunkt Halbmond am Festland“ hat die Stadt Norden dahingehend Stellung bezogen, dass die Landschaft durch die hohe Zahl an Windenergieanlagen und Photovoltaikanlagen bereits erheblich belastet ist und weitere Störungen nicht mehr hinzunehmen sind. Besonders Überlandleitungen würden hier zu weiteren erheblichen Belastungen führen. Gegen eine unterirdische Trassenführung nach Emden bestehen keine Bedenken. Ebenfalls abgelehnt wird die neu zu planende Konverterstation am Standort Halbmond. Das UNSECO-Weltnaturerbe „Deutsch-Niederländisches Wattenmeer“ ist bereits erheblichen Belastungen ausgesetzt, eine neue großmaßstäbliche Konverterstation würde die positive Entwicklung der Region weiter erschweren und auch den hiesigen Tourismusstandort schädigen. Auch in Hinsicht auf die Bedeutung des Bereiches als für Brut- und Rastvögel stellt sich der Standort Halbmond als ungeeignet für die Konverterstation dar. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm selbst unter Punkt 1.4 „Integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“, Ziffern 05-07 folgende Grundsätze von Bedeutung, die bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen sind, enthält:

- 05 „Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.“  
06 „Die kulturhistorischen und landschaftlichen Besonderheiten des Küstenraumes sollen als Identität stiftende Merkmale für die maritime Landschaft erhalten werden. Sie sollen in die touristische und wirtschaftliche Nutzung einbezogen werden, wenn es ihrem Erhalt dient.“  
07 „Der freie Blick auf das Meer und den unverbauten Horizont soll als Landschaftserlebnis erhalten werden.“

Die Errichtung einer großformatigen Konverterstation und die oberirdische Verlegung von Kabeln über Hochspannungsmasten sind mit diesen Grundsätzen nicht vereinbar.

Ein weiterer Punkt des Landesraumordnungsprogrammes, welcher von der Änderungsverordnung zum LROP nicht betroffen ist, von der Stadt Norden jedoch als besonders bedeutsam ist, soll hier noch behandelt werden:

#### **1.4 Integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres; Ziffer 11**

„Die Funktion der Küstenverkehrszone, der Flussmündungen, gekennzeichneten Fahrwasser und Häfen für die Schifffahrt ist zu sichern.“

Stellungnahme: Ergänzend soll hinzugefügt werden, dass für den Hafen Norddeich die tideunabhängige Schiffsverbindung nach Norderney sicherzustellen ist.

Alle Unterlagen zur Änderungsverordnung zum Landesraumordnungsprogramm (LROP) sind unter [niedersachsen.de](http://niedersachsen.de) > Landesraumordnungsprogramm > Entwurf Änderung Landesraumordnungsprogramm 2014 zu finden.

Der direkte Link:

[http://www.ml.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=35090&article\\_id=125715&psmand=7](http://www.ml.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=35090&article_id=125715&psmand=7)

Die Stellungnahme wird entsprechend des Beschlusses des Bau- und Sanierungsausschusses und vorbehaltlich der Beschlüsse von Verwaltungsausschuss und Rat der Stadt im Rahmen der Beteiligung zur Änderungsverordnung zum LROP eingereicht.

Nach kurzer Vorstellung durch Dipl.-Ing. Wolkenhauer ergeht folgende Beschlussempfehlung:

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Rat der Stadt Norden beschließt, die von der Verwaltung erarbeitete Stellungnahme zur Änderungsverordnung 2014 zum Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen im Rahmen der Beteiligung abzugeben.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

#### **zu 19    Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für Windenergie; Antrag der Gruppe SPD/GRÜNE 1147/2014/3.1**

##### **Sach- und Rechtslage:**

Am 5.07.2011 hat der Rat folgende Entscheidung getroffen:

Der Rat beschließt:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt, den Flächennutzungsplan zu ändern, um zusätzliche Sonderbauflächen für das Repowering von Windenergieanlagen auszuweisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt einen Planentwurf zu erarbeiten und die Verfahrensschritte "Beteiligung der Öffentlichkeit" gem. § 3 BauGB und die "Beteiligung der Behörden" gem. § 4 Abs. BauGB durchzuführen.
3. Die Eckpunkte 1.- 8. der Planung sind dabei wie folgt zu berücksichtigen:
  1. Die Stadt Norden beabsichtigt, der Nutzung der Windenergie zusätzlich substantiellen Raum zu verschaffen. Aus diesem Grunde beschließt der Rat der Stadt Norden, den Flächennutzungsplan zu ändern, um zusätzliche Sonderbauflächen für das Repowering darzustellen.
  2. Für die im späteren Entwurf der FNP-Änderung darzustellenden Sonderbauflächen sind vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen. Die Planungen sind über Durchführungsverträge zu regeln.
  3. Die naturschutzfachlichen Untersuchungen zur Feststellung von Konzentrationsflächen (Leegland, Westermarsch, Leybuchtolder) sind von Herrn Dr. Matthias Schreiber als anerkanntem Sachverständigen durchzuführen. Herr Dr. Schreiber erhält die bereits durch einzelne Windparkbetreiber durchgeführten naturschutzfachlichen Untersuchungen mit der Bitte um Auswertung und ggf. Verwertung für das naturschutzfachliche Gutachten. Dabei sind u.a. auch die Regelungen der TA Lärm einzubeziehen.
  4. Die Kosten für diese Untersuchungen sind von den Investoren der möglichen Gebiete zu übernehmen.
  5. Grundsätzlich ist beim Bau von WEA nur eine Gesamthöhe von 100 m zulässig. Hierfür ist die städtebauliche Verträglichkeit nachzuweisen.
  6. Die Investoren der neuen Flächen müssen eine Bürgerbeteiligung für Norder Bürger/innen anbieten.
  7. Es wird ein Repoweringfaktor von 1:2 Mühlen festgelegt. Die Mühlen müssen im Gebiet der Stadt Norden abgebaut werden.
  8. Für alle Standorte gilt, dass bei der Konfiguration der WEA die Grenzen der ermittelten Potentialflächen zu beachten sind.

---

|                |               |    |
|----------------|---------------|----|
| Stimmergebnis: | Ja-Stimmen:   | 21 |
|                | Nein-Stimmen: | 6  |
|                | Enthaltungen: | 0  |

Danach wurde mehrfach das Thema in den Gremien beraten, ohne das konkrete weitere Beschlüsse zur Umsetzung erfolgten. Mit dem Beschluss zum weiteren Vorgehen entscheidet der Rat der Stadt Norden auch, dass der Beschluss vom 5.07.2011 wie nachfolgend beschrieben geändert wird:

1. Die Nummer 1. entfällt und wird neu beschrieben: Der Rat der Stadt Norden beschließt den Flächennutzungsplan für die Windenergienutzung insgesamt neu aufzustellen.
2. Die Fläche in Westermarsch, bisher faktisches Vogelschutzgebiet, ist nunmehr im LSG aufgenommen und entfällt als Potentialfläche. Dafür ist der Bereich Ostermarsch neu aufzunehmen.
3. Die Kosten der Untersuchungen auf die Investoren per Ratsbeschluss zu übertragen, kann aus rechtlichen Gründen von der Verwaltung nicht unterstützt werden. Damit würde die Rechtswirksamkeit des Beschlusses mehr als nur gefährdet. Diese Festlegungen können nur im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden und sind deshalb herauszunehmen.

Nachdem das Heilungsverfahren der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes vom LK Aurich nicht genehmigt wurde, hat die Stadt Norden dagegen Klage erhoben. Die Entscheidung dazu war vom Gericht für den Herbst 2014 angekündigt.

Auf Nachfrage stellte das Gericht klar, dass vor Anfang/Mitte 2016 keine Entscheidung möglich ist, da zunächst Asylanträge zu bearbeiten sind.

Daraufhin fanden mit dem LK Aurich erneut Gespräche statt, die wie bisher die Rechtslage konträr zur Stadt Norden sehen. Der LK Aurich geht nach wie vor davon aus, dass die Stadt Norden keinen verbindlichen Flächennutzungsplan für die Windenergie hat.

Bei einer Neuauflistung des Flächennutzungsplanes für die Windenergie verlangt der LK Aurich eine einheitliche, zeitlich Vogel- und Fledermauserfassung für alle Potentialflächen.

Eine verkürzte und ergänzende Erfassung der Vögel und Fledermäuse mit einer Plausibilitäts-Prüfung durch die vorhandenen Daten lehnt der LK Aurich ab, so dass nunmehr beide Erfassungen bis Ende 2015 erfolgen können, sofern die Mittel dafür bereitgestellt und die Aufträge vergeben werden.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer erläutert kurz zum bisherigen Verfahren.

Beigeordneter Sikken meint, dass die Kosten von 160.000 Euro hierfür nicht ausgegeben werden sollten.

Darauf erwidert Dipl.-Ing. Wolkenhauer, dass es hierzu vielleicht eine vertragliche Regelung geben könne.

Vorsitzende van Gerpen erläutert, dass es bei dem Antrag der SPD-Fraktion auch darum ginge, im alten Verfahren weiter zu kommen. Man habe die Situation, mindestens zwei Jahre weiter zu kommen, um einen Beschluss zu erhalten. Wichtig sei, so schnell wie möglich, einen intakten Flächennutzungsplan auf die Beine zu stellen. Entweder einen Bürgerwindpark oder Repowering. Für Ostermarsch sei der Bürgerwindpark schon beschlossen.

Ratsherr Glumm sieht die Problematik als schwierig, solange die Rahmenbedingungen nicht klar seien.

Ratsvorsitzender Wäcken erkundigt sich, ob es rechtswidrig wäre, eine schriftliche Zusicherung der Investoren für die Übernahme der Kosten der Untersuchungen zu erhalten.

Dipl.-Ing. Wolkenhauer erklärt, dass das über einen städtebaulichen Vertrag möglich wäre. Man sei nur ein wenig zeitlich unter Druck.

Vorsitzende van Gerpen berichtet, dass das Land Niedersachsen einen Windenergieerlaß vorbereite. Man wolle die Windenergie weiter ausbauen. Sogar Einzelanlagen sollten die Möglichkeit des Repowering erhalten.

Städtischer Baudirektor Memmen sieht das nicht so euphorisch. Der Entwurf des Windenergieerlasses sei ihm auch bekannt. Er sehe aber große Vorbehalte zum Repowering.

Beigeordneter Fuchs fragt nach, ob der Beschluss über die 160.000 Euro vor den Haushaltsberatungen gefasst werden dürfe.

Daraufhin erklärt Städtischer Baudirektor Memmen, man würde bis zum Verwaltungsausschuss einen neuen Vorschlag formulieren.

**Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

## **zu 20 Dringlichkeitsanträge**

Es werden folgende Dringlichkeitsanträge behandelt:

### **zu 20.1 Bebauungsplan Nr. 57e "östlich Siedlungsweg / Addinggaster Tief" mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung; städtebaulicher Vertrag; Satzungsbeschluss 1039/2014/3.1**

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 08.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.57e „östlich Siedlungsweg / Addinggaster Tief“ beschlossen. Dabei wurde zur Auflage gemacht, mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Straßen-

baumaßnahme Siedlungsweg (23.09.2014) und der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes zu beginnen.

Der Bebauungsplan Nr.57 wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstiger Träger nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durch Informationsveranstaltungen am 14.05.2014 als auch durch die Möglichkeit zur Einsicht der Entwürfe bei Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht im Zeitraum vom 15.05.2014 bis 28.05.2014 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 16.07.2014 bis 20.08.2014 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind als Abwägungstabelle beigefügt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Der zum Bebauungsplan zugehörige Erschließungs- und städtebauliche Maßnahmenvertrag wird nachgereicht.

Nach kurzer Erläuterung durch Dipl.-Ing. Wolkenhauer ergeht ohne weitere Wortbeiträge folgender Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

1. **Nachträglich beschließt der Rat der Stadt Norden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.57e als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
2. **Der Rat der Stadt Norden stimmt dem Erschließungs- und städtebaulichen Maßnahmenvertrag zum Bebauungsplan Nr.57e in der vorliegenden Fassung zu.**
3. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.07.2014 bis 20.08.2014 eingeholten Stellungnahmen.**
4. **Der Rat der Stadt Norden beschließt nach Überprüfung aller Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr.57e "östlich Siedlungsweg / Addingaster Tief" 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.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

**zu 20.2 Bebauungsplan Nr.191 "Bahnhof Norddeich" - Nutzungskonzept für die Planentwicklung 1154/2014/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 17.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.191 „Bahnhof Norddeich“ beschlossen. Notwendig war der Aufstellungsbeschluss, um die städte-

bauliche Entwicklung auf der betroffenen Fläche nicht zu gefährden. Diese Fläche, gewidmet für den Bahnbetrieb, wurde verkauft und in großen Teilen für bahnverkehrsfremde PKW-Stellplätze benutzt. Nach erfolgter gerichtlicher Klärung der Zulässigkeit wurden mit der Reederei Norden-Frisia AG Gespräche über die künftige Nutzung der Flächen-Teilbereiche geführt. Im Einzelnen sind etwa Bereiche für Park- and Ride, Bahnverwaltung oder Büro-/Wohnbebauung vorgesehen. Die genaue Vorstellung des Konzeptes erfolgt im Bau- und Sanierungsausschuss.

In Teilbereichen muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, um die Entwicklungserforderlichkeit gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen.

Städtischer Baudirektor Memmen berichtet einleitend zur Historie. Die Reederei habe gebaut. Durch Gericht sei geklärt worden, dass die Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde gegeben sei. Jetzt müsse man sehen, was man planerisch wolle. Die Vorstellung der Reederei sei, Parkplätze auf der gesamten Fläche vorzuhalten. Es seien noch bahnaffine Nutzungen vorhanden und DB dränge darauf, diese Nutzungen zu erhalten. Damit würde die überplanbare Fläche kleiner. Man müsse jetzt gemeinsam zu einer Meinung kommen und jeder müsse sicher bei seinen Maximalforderungen zurückstecken. Damit heute diese Vorlage als Kompromiss, um damit auch gewisse Streitpunkte aus der Welt zu bekommen.

Frau Abel gibt einige Erläuterungen zu der angedachten Planung.

Städtischer Baudirektor Memmen weist auf das südliche Plangebiet hin. In der Bestandskarte seien die Stellplätze eingezeichnet, die dann aber nicht mehr zulässig seien.

Ratsherr Zitting meint, dass jeder seine Forderungen zurück schrauben müsse. Parkplätze können dann nicht mehr betrieben werden.

Städtischer Baudirektor Memmen berichtet, dass von 150 Stellplätzen 50 weggefallen seien.

Für eine Wortmeldung aus dem Publikum wird die Sitzung unterbrochen:

Herr Moritz als Anlieger berichtet, dass sein Grundstück an der Frisiastrasse von dem ehemaligen Bahnhofsgebäude lärmgeschützt gewesen sei. Jetzt wäre der Rangierbetrieb ab 5 Uhr morgens eine Zumutung. Die Parkplätze seien gar nicht so schlecht. Er bitte um einen Schallschutz im nördlichen Bereich.

Vorsitzende van Gerpen erklärt, dass das Thema Schallschutz im Planverfahren abgeklärt würde.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt, den Bebauungsplan Nr.191 „Bahnhof Norddeich“ auf Grundlage des vorgestellten Nutzungskonzeptes zu entwickeln.**
- 2. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden im Parallelverfahren gem.§ 8 Abs. 3 BauGB**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Beteiligungsverfahren gem. den §§ 3, 4 BauGB durchzuführen.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <b>Stimmergebnis:</b> | <b>Ja-Stimmen:</b>   | <b>11</b> |
|                       | <b>Nein-Stimmen:</b> | <b>0</b>  |
|                       | <b>Enthaltungen:</b> | <b>0</b>  |

Beigeordneter Fuchs weist auf den eingangs erwähnten Wunsch des Jugendparlaments zum Standort einer Scaterbahn hin.

**zu 22 Wünsche und Anregungen**

Wünsche und Anregungen werden nicht vorgetragen.

**zu 23 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)**

Vorsitzende van Gerpen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.11 Uhr.

Die Vorsitzende

Die Bürgermeisterin

Der Protokollführer

gez.

gez.

gez.

- van Gerpen -

- Schlag -

- Born -