

# STADT NORDEN

## Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (33/BauSa/2015)

am 26.11.2015

im Sitzungszimmer des Rathauses, Am Markt 15, Norden

- öffentliche Sitzung -

Sitzungsdauer und Anwesenheit siehe Anwesenheitsliste

## Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung mit Entscheidung über die Aufnahme von Dringlichkeitsanträgen
4. Bekanntgabe von Eilentscheidungen
5. Bekanntgaben
6. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 08.09.2015  
**1547/2015/FB3**
7. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 29.09.2015  
**1528/2015/FB3**
8. 97. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "Nordsee-Camp / Chalets / Woodlodes" - Abwägung, Feststellungsbeschluss  
**1569/2015/3.1**
9. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199b V; Gebiet: "Nordsee-Camp - Chalets / Woodlodes" - Abwägung, Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss  
**1570/2015/3.1**
10. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199c V; Gebiet: "Nordsee-Camp - Veranstaltungsfläche / Chalets / Woodlodes": Abwägung, Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss  
**1571/2015/3.1**
11. 93. Änderung des Flächennutzungsplanes; Gebiet: "westlich Lehmweg" - Aufstellungsbeschluss  
**1588/2015/3.1**
12. Bebauungsplan Nr. 203; Gebiet: "westlich Lehmweg" Aufstellungsbeschluss  
**1587/2015/3.1**
13. Dringlichkeitsanträge
14. Anfragen
- 14.1. Rettungsschuppen Norddeich  
**AN/1105/2015**
- 14.2. Neubau von Ferienwohnungen Danziger Straße / Am Escher

**AN/1106/2015**

14.3. Sachstand zu mehreren Themen

**AN/1107/2015**

14.4. Sachstand Hafenentwicklungskonzept

15. Wünsche und Anregungen

15.1. Beantwortung Anfrage Dorferneuerung (AN/1086/2015)

16. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

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

Vorsitzender Zitting eröffnet um 17.01 Uhr die Sitzung.

**zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit**

Vorsitzender Zitting stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses (10 Mitglieder anwesend) fest.

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

Vorsitzender Zitting gibt den Wunsch der Verwaltung bekannt, die Tagesordnungspunkte 8 und 9 heute nicht zu beraten. Ratsherr Julius bemängelt die späte Tischvorlage, man könne sich heute damit nicht befassen.

Dringlichkeitsanträge zur Aufnahme in die Tagesordnung liegen nicht vor. Mit 10 Ja-Stimmen wird sodann die Tagesordnung ohne die Beratung der TOPs 8 und 9 beschlossen.

**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 08.09.2015  
1547/2015/FB3**

**Sach- und Rechtslage:**

Entfällt!

Ohne Beratung ergeht folgender Beschluss:

**Beschlussvorschlag:**

**Das Protokoll wird genehmigt.**

<b>Stimmergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>7</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>3</b>

**zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 29.09.2015**

**1528/2015/FB3**

Ohne Beratung ergeht folgender Beschluss:

**Beschlussvorschlag:**

**Das Protokoll wird genehmigt.**

<b>Stimmergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>7</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>3</b>

**zu 8 97. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "Nordsee-Camp / Chalets / Woodlodges" - Abwägung, Feststellungsbeschluss  
1569/2015/3.1**

**Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.**

**zu 9 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199b V; Gebiet: "Nordsee-Camp - Chalets / Woodlodges" - Abwägung, Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss  
1570/2015/3.1**

**Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.**

**zu 10 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199c V; Gebiet: "Nordsee-Camp - Veranstaltungsfläche / Chalets / Woodlodges": Abwägung, Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss  
1571/2015/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 09.12.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V beschlossen. Am 29.04.2015 hat der Rat den Sachstand der Planung zur Kenntnis genommen.

Im Zeitraum vom 01.06.2015 bis zum 19.06.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hieraus ergaben sich Änderungen in der Planung. So wurde die bestehende Bauverbotszone (20m) in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung auf 15 m festgelegt und die Anlage der Zufahrt von der Ziegeleistraße aus festgelegt. Es wurden weiterhin Wegeverbindungen in das bestehende Campingplatzgebiet festgesetzt und weitere Änderungen durchgeführt. Ein Schallgutachten und ein Entwässerungskonzept wurden erstellt und der Geltungsbereich erweitert.

Am 08.10.2015 hat der Rat die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 19.10.2015 bis zum 20.11.2015 durchgeführt.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und deren Abwägung sind in Tabellenform beigefügt.

Der Papierform dieser Sitzungsvorlage sind der Bebauungsplan und der Vorhaben- und Er-

schließungsplan (+ Teile von dessen Anlagen) aufgrund der Größe verkleinert auf A3 beigefügt. Im Ratsinformationssystem sind die Unterlagen in digitaler Form in Originalgröße enthalten.

Herr Janssen von der NWP Oldenburg gibt ausführliche Erläuterungen zu der Auslegung des Bebauungsplanes und die hierzu eingegangenen Einwendungen. Frau Gröblichhoff ergänzt dies um Informationen zu der vom Landkreis Aurich geforderten Kartierung.

Ratsherr Fischer-Joost fragt, wann mit einem Ergebnis zur Vogelkartierung zu rechnen sei. Hier- von nur Kenntnis zu nehmen, sei nicht ausreichend.

Herr Janssen betont, dass was nötig, sei auch beschrieben wurde. Anregungen könne man folgen, müsse es aber nicht und es müsse auch nicht in den Durchführungsvertrag aufgenom- men werden. Bei den Kartierungen könne die Stadt Norden ihr Ermessen ausüben. Die Kartie- rungen würden aber zu keinem anderen Ergebnis führen und hätten für diesen Bebauungsplan keine Auswirkung.

Ratsherr Fischer-Joost gibt zu bedenken, dass der Flächennutzungsplan zu einem älteren Zeit- punkt verabschiedet wurde und heute vielleicht neues Recht gelte.

Dipl.-Ing. Kumstel erklärt, dass es bei der Diskussion mit dem Landkreis um wertbestimmende Vorgelarten der angrenzenden Landschaftsschutzgebietsverordnung u.a. um ein paar Gänse- arten ginge. Angesichts der natürlichen Fluchtdistanzen und der vorhandenen anthropogenen Gegebenheiten ist ein Vorkommen der wertbestimmenden Arten unwahrscheinlich. An ande- rer Stelle zur offenen Landschaft sei der Status hinsichtlich des Vorkommens der Arten offen, insofern solle dort eine Kartierung erfolgen.

Aufgrund der Diskussion macht Vorsitzender Zitting den Vorschlag, die Vorlage ohne Beschluss- empfehlung in den Verwaltungsausschuss zu schieben.

**Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss wei- tergeleitet.**

<b>Stimmergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>10</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>0</b>

**zu 11 93. Änderung des Flächennutzungsplanes; Gebiet: "westlich Lehmweg" - Aufstellungsbeschluss 1588/2015/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Für den Bereich westlich des Lehmweges (Sitzungsvorlage 1587/2015/3.1) liegt der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Verwaltung emp- fiehlt, dem Antrag zuzustimmen. Die genaue Beschreibung ist der o.a. Sitzungsvorlage zu ent- nehmen. Der Bebauungsplan ist aber nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwi- ckelbar, da nur ein an den Lehmweg angrenzender Teilbereich des Plangebietes eine Darstel- lung trifft (WA, siehe Anlage Auszug FNP). Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelver- fahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungs- planänderung ergibt sich aus der Anlage „Geltungsbereiche“

Frau Janzen von der NLG gibt Erläuterungen zu dem geplanten Baugebiet. Sie betont, dass aufgrund statistischer Erhebungen in Norden im Schnitt 100 Baugrundstücke pro Jahr notwen- dig wären.

Beigeordneter Fuchs sieht für eine Entwicklung im Westen keine Priorität. Bisher habe man an dieser Stelle nur eine Straßenrandbebauung, warum wolle man jetzt weiter ins Land?

Dipl.-Ing. Männel sieht hier keinen Sinneswandel. An der Entwicklung im östlichen Stadtgebiet würde gearbeitet. Dies sei jedoch ein schwieriger langwieriger Prozess. Hindernis wäre z.B. auch das Umlegungsverfahren an der Umgehungsstraße. Man könne in Norden keine freien Baugrundstücke mehr anbieten. Dieser Bereich am Lehmweg eigne sich hierfür und sei attraktiv.

Beigeordneter Wimberg stimmt zu, dass in Norden Bauland gebracht würde Er wünsche sich eine Darstellung der Verwaltung, welche Gebiete im Bereich der Stadt Norden zur Entwicklung zur Verfügung stehen würden. Bei diesem Bauland befürchtet er ca. 25 ha verkapptes Ferienhausgebiet, weil es auf dem Weg nach Norddeich liegen würde. Besser wäre Bauland für Einheimische.

Ratsherr Fischer-Joost erklärt, dass die Grünen ja nicht für jedes neue Baugebiet stimmen würden. Er befürchte hier eine Art Salomitaktik, weil er mit weiteren Gebieten rechne. Die Nähe zu den Höfen sähe er als problematisch an. Eine straßenbegleitende Bebauung könne er sich vielleicht vorstellen.

Beigeordneter Sikken erklärt für die CDU, das man unterschiedlicher Meinung in der Fraktion sei. Er wünsche sich auch andere Zahlen.

Ratsherr Wallow stimmt Beigeordnetem Wimberg zu. Er sieht die Problematik in anderen Gebieten und wünsche sich auch eine Zeitschiene über die Entwicklung der Baugebiete.

Beigeordneter Fuchs richtet die Bitte an die Verwaltung, bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses bzw. Rat eine Aufstellung über die möglichen Baugebiete mit einer Zeitschiene der Realisierung vorzulegen.

Erster Stadtrat Eilers erklärt, man würde sich bemühen das umzusetzen.

Vorsitzender Zitting fasst dann die Diskussion zusammen. Man wünsche sich eine Aufstellung über die möglichen Baugebiete mit einer Zeitschiene und würde diese Vorlage „positiv in den Verwaltungsausschuss schieben“.

**Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss weitergeleitet.**

<b>Stimmergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>10</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>0</b>

**zu 12    Bebauungsplan Nr. 203; Gebiet: "westlich Lehmweg" Aufstellungsbeschluss 1587/2015/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) beantragt mit Schreiben vom 09.11.2015 die Aufplanung der Flurstücke 48/1 und 49/2, Flur 2, Gemarkung Westermarsch 2 (siehe Anlage Plangebiet) zur Entwicklung eines Wohngebietes. Die Flurstücke befinden sich westlich des Lehmweges und nördlich einer bereits bestehenden einreihigen Wohnbebauung. Nördlich befindet sich die KGS Hage-Norden. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als allgemeines Wohngebiet dargestellt, teilweise ist keine Darstellung vorhanden (siehe Anlage Auszug FNP). Derzeit werden die Flächen als Grünland genutzt. Südlich des Plangebietes grenzt ein Entwässerungskanal (Gewässer II. Ordnung) an.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden wird die Fläche teilweise als Wohnbaufläche

dargestellt (entsprechend der vorhandenen FNP-Darstellung), teilweise als potentielle Entwicklungsfläche Nr. 13 (siehe Anlage Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept / Plan und Auszug Flächenbewertung). Die Fläche wird hinsichtlich Erschließung, Entfernung zu wichtigen Einrichtungen, ÖPNV-Anschluss etc. positiv bewertet. Negativ könnten sich künftig Immissionen aus der möglichen Westtangente darstellen. Der Schwerpunkt für die Entwicklung der gesamten Fläche wird in der Entwicklung landschaftsbezogener ruhiger Erholung gesehen. Eine Wohnbaulandentwicklung am östlichen Rand steht dem nicht entgegen.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, dieser für den Bereich aber nur teilweise WA darstellt, muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden (siehe Anlage Geltungsbereiche).

Da weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauland besteht, diese aber derzeit nicht gedeckt werden kann und weil die hier zur Aufplanung beantragte Fläche für die Wohnbaulandentwicklung geeignet ist, empfiehlt die Verwaltung, dem Antrag zuzustimmen.

Für die Aufplanung ist das Norder Baulandmanagement anzuwenden. Weiterhin ist ein Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Die Beratung dieses TOPs erfolgte zusammen mit TOP 11. Die Wortbeiträge sind dort abgedruckt.

**Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss weitergeleitet.**

<b>Stimmergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>10</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>0</b>

**zu 13 Dringlichkeitsanträge**

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

**zu 14 Anfragen**

Folgende Anfragen werden gestellt:

**zu 14.1 Rettungsschuppen Norddeich  
AN/1105/2015**

Ratsherr Julius erkundigt sich bezüglich des Rettungsschuppens in Norddeich an der Tunnelstraße. Dort sollen Müllbehälter vom Neubau abgestellt werden. Er bittet um Kontrolle.

**zu 14.2 Neubau von Ferienwohnungen Danziger Straße / Am Escher  
AN/1106/2015**

Ratsherr Fischer-Joost erkundigt sich nach dem Abbruch von Wohnhäusern an der Danziger Straße / Am Escher. Würden dort Wohngebäude mit Ferienwohnungen gebaut und seien diese genehmigungsfähig?

**zu 14.3 Sachstand zu mehreren Themen  
AN/1107/2015**

Beigeordneter Wimberg hätte gerne zu folgenden Themen einen aktuellen Sachstand:

1. Windenergie
2. Verkehrsversuch Am Markt
3. Parkplatz Norddeich

**zu 14.4 Sachstand Hafentwicklungs-konzept**

Ratsherr Fischer-Joost erkundigt sich zum Hafentwicklungs-konzept. Die Vorstellung wäre nicht öffentlich nur an die Fraktionen ohne die Verwaltung erfolgt. Hierzu berichtet Erster Stadtrat Eilers, dass eine Terminierung in der öffentlichen Ratssitzung beabsichtigt gewesen sei. Zwei Tage vorher habe es eine Absage gegeben, weil es von der Gesellschaft nicht gewollt sei. Bei dem neuen Termin sei jetzt die Verwaltung dabei.

**zu 15 Wünsche und Anregungen**

Folgender Wunsch wird vorgetragen:

**zu 15.1 Beantwortung Anfrage Dorferneuerung (AN/1086/2015)**

Vorsitzender Zitting erkundigt sich, wann mit der Beantwortung seiner Anfrage zur Dorferneuerung sei.

**zu 16 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)**

Beigeordneter Fuchs verlässt die Sitzung um 17.56 Uhr.

Vorsitzender Zitting schließt die Sitzung um 17:56 Uhr.

Der Vorsitzende

Die Bürgermeisterin

Der Protokollführer

gez.

gez.

gez.

- Zitting -

- Schlag -

- Born -