

# STADT NORDEN

## Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (37/BauSa/2016)

am 22.08.2016

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. Durchführung der Einwohnerfragestunde
7. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 24.05.2016  
**1800/2016/FB3**
8. 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "Windenergie - Ostermarsch / Leegland / Leybuchtpholder" - weiteres Vorgehen  
**1848/2016/3.1**
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196V; Gebiet: Norddeicher Str. 247; Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss  
**1837/2016/3.1**
10. Bebauungsplan Nr. 202; Gebiet: "Südlich Wigboldstraße"; Kenntnisnahme des aktuellen Planungsstandes; Beteiligungsverfahren  
**1840/2016/3.1**
11. Sanierung Städtebaulicher Denkmalschutz - Norden Historischer Marktplatz; Gestaltungs- und Nutzungskonzept für "Am Markt - Ostseite" und "Jerusalemlohne"  
**1841/2016/3.1**
12. Dringlichkeitsanträge
13. Anfragen
- 13.1. Fußläufige Verbindung Geestrand zur Alleestraße
- 13.2. Schwanenteich - Vermarktung der Grundstücke
- 13.3. Spielplätze - Grasschnitt
- 13.4. Abriss von Gebäuden bei gleichzeitigem Neubau von Mehrfamilienhäusern

- 13.5. Sachstand Hotel Stadt Norden
- 14. Wünsche und Anregungen
- 14.1. Einwohnerfragestunde in Ausschusssitzungen  
**AN/1120/2016**
- 15. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

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

Vorsitzende van Gerpen eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

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

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

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

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor. Die Beratung des Tagesordnungspunktes Nr. 11 wird ausgesetzt, da die Vorlage hierzu noch nicht vorliegt. Die Tagesordnung wird mit 10 Ja-Stimmen einvernehmlich festgestellt.

**zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen**

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

**zu 5 Bekanntgaben**

Bekanntgaben werden nicht vorgetragen.

**zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde wurde folgendes vorgetragen:

1. Herr Everwien:  
Weshalb wird die Einwohnerfragestunde am Anfang der Sitzungen durchgeführt?
2. Herr van der Meer:  
Zum Thema Windkraft trägt er vor, dass zwei Suchflächen rausgenommen wurden. Wurden die telemetrischen Daten mit eingearbeitet? Hat man die Vogelsuchräume mit eingearbeitet? Ist den Ratscherrn bewusst, dass seltene Arten getötet würden?
3. Frau Keller, Naturschutzbund:  
Frau Keller kritisiert, dass die Stellungnahme des Landkreises Aurich nicht aufrufbar sei. Diese Frage wird von Dipl.-Ing. Wento direkt damit beantwortet, dass die Stellungnahme noch nicht online sei, weil hierzu noch keine Abwägung stattgefunden habe. Wenn man die Beschlussvorlage heute verabschieden könne, würde dies kurzfristig erfolgen.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 24.05.2016  
1800/2016/FB3**

Ohne Wortmeldungen 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>2</b>

**zu 8 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "Windenergie - Ostermarsch / Leegland / Leybucht-polder" - weiteres Vorgehen 1848/2016/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergibt sich, dass die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windenergie – Ostermarsch / Leegland / Leybucht-polder“ vom Landkreis Aurich nicht genehmigt wird und überarbeitet werden muss, wobei die Teilbereiche 2 (Leegland) und 3 (Leybucht-polder) nicht fortgeführt werden können.

Gründe und Chronologie werden im Folgenden erläutert:

Am 12.02.2015 hat der Rat der Stadt Norden die Aufstellung der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden beschlossen. Die Änderung zur Darstellung von Sondergebieten für Windenergie basiert auf dem Standortkonzept Windenergie, welches vom Planungsbüro NWP im Auftrag der Stadt Norden erarbeitet wurde, und aus welchem sich die drei Teilbereiche ableiten, die in die Flächennutzungsplanung übertragen wurden (siehe Anlage 1).

Notwendig für das Verfahren waren ebenfalls avifaunistische Untersuchungen zur Kartierung von Fledermäusen (durchgeführt von Lothar Bach) sowie Brut- und Gastvögeln (durchgeführt von Dr. Matthias Schreiber) in den einzelnen Teilbereichen.

Vom 16.12.2015 bis zum 15.01.2016 wurden sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden auch der Landkreis Aurich und das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ARL) als zuständige Raumordnungsbehörden beteiligt. Das ARL hat ein Raumordnungsverfahren zur Festlegung von Suchräumen für eine Konverterstation für die Offshore-Windenergie durchgeführt und mit einer landesplanerischen Feststellung abgeschlossen. Hierbei gibt es Überlagerungen mit dem Teilbereich 2 (Leegland) der 95. FNP-Änderung (siehe 2). Vorhabenträger / Betreiber ist die Firma Tennet. In Ihren Stellungnahmen machen der Landkreis (Anlage 3) naturschutzfachliche Belange im Teilbereich 3 (Einstufung als Gebiet internationaler Bedeutung durch die staatliche Vogelschutzbehörde), das ARL (Anlage 4) Belange zu Kompensationsflächen im Teilbereich 1 geltend. Raumordnerische Belange werden von beiden TÖBs nicht geltend gemacht.

Während der Ausarbeitung des Entwurfes wurde auch der Vorhabenträger Tennet befragt. Tennet (Anlage 5) antwortete, dass der Standort noch nicht festläge. Die Suchräume 2 und 2a seien besonders geeignet, man sollte die weitere Planung in Abstimmung und Konsens weiter verfolgen.

Nach erfolgtem Auslegungsbeschluss durch den Rat am 14.06.2016 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016 durchgeführt. Beteiligt wurden neben anderen TÖBs auch der Landkreis Aurich, das ARL und Tennet. Das ARL

(Anlage 6) macht weiterhin keine raumordnerischen Belange geltend. Der Landkreis Aurich (Anlage 7) verweist darauf, dass eine Darstellung des Teilbereiches 2 (Leegland) nur im Einvernehmen mit Tennet möglich sei. Tennet (Anlage 8) teilt in seiner 1. Stellungnahme, die nur per Nachfrage als vom Bereich Offshore stammend identifiziert werden konnte mit, dass keine Bedenken bestehen, in seiner 2. Stellungnahme (Anlage 9), vom Bereich Onshore stammend, diesmal jedoch mit, dass eine gemeinsame Nutzung des Teilbereiches 2 (Leegland) für die Windenergie und für die Konverterstation ausgeschlossen sei. Auch bei telefonischen Nachfragen wird diese Position beibehalten bzw. keine eindeutige Aussage über die mögliche Verwendung der Fläche Leegland getroffen.

Weiterhin verweist der Landkreis Aurich erneut auf die Einstufung durch die staatliche Vogelschutzbehörde des Teilbereiches 3 (Leybucht polder) als international bedeutend. Die avifaunistischen Untersuchungsergebnisse von Herrn Dr. Schreiber zeigen, dass diese Einstufung unzutreffend ist, was vom Landkreis Aurich jedoch nicht anerkannt wird.

Weiterhin fordert der Landkreis eine Untersuchung der Flugkorridore und Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Vogelschutzgebieten als „dritte Dimension“, das Geschehen im Luftraum. Noch 2013 hat der Landkreis eine entsprechende Forderung im Zuge der 15. FNP-Änderung in Hage als „unverhältnismäßig und nicht von rechtlichen Grundlagen gedeckt“ abgelehnt. Auch das Angebot von Herrn Dr. Schreiber für die Vogelkartierungen ist nach seinen Angaben mit dem Landkreis im Vorfeld abgestimmt worden und enthält keine detaillierten Untersuchungen zu Flugkorridoren! Der Landkreis hat 2016 diese Untersuchungen nun selbst durchgeführt. Detaillierte Informationen darüber hat die Stadt Norden vom Landkreis bis heute nicht erhalten. Nach Auswertung der Untersuchungen kommt der Landkreis zu der Aussage, Teilbereich 3 läge im Zugkorridor und würde besonders den Gänsezug erheblich stören.

Festzuhalten bleibt, dass bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes im Juli 2016 keine Informationen und Hinweise vorlagen, welche die Verwaltung veranlasst hätten, die Teilbereiche 2 (Leegland) und 3 (Leybucht polder) nicht als Flächen für die Windenergie darzustellen.

Aufgrund dieser Entwicklungen ist der Entwurf der 95. FNP-Änderung zu überarbeiten, wobei die Teilbereiche 2 und 3 aus der Planung entfernt werden müssen. Die folgende Überarbeitung muss sich konkret mit Untersuchungen zum Teilbereich 1 (Ostermarsch) und der dortigen Zurverfügungstellung von substantiellem Raum für die Windenergie gemäß Niedersächsischem Windenergieerlass befassen.

Dipl.-Ing. Wento gibt anhand einer PowerPoint-Präsentation Erläuterungen zu der Sitzungsvorlage.

Ratsherr Lütkehus nimmt ab 17:15 Uhr an der Sitzung teil.

Beigeordneter Sikken erkundigt sich, ob es noch in diesem Jahr zu einem Beschluss kommen könnte. Dipl.-Ing. Wento sieht das als nicht so einfach an, weil es sich um eine maßgebliche Planänderung handeln würde. Der Landkreis habe die verkürzte Genehmigungsfrist noch nicht bestätigt.

Ratsherr Zitting fragt, ob die Einwände der Bürger schon im Vorfeld berücksichtigt wurden. Dipl.-Ing. Wento erklärt, dass Einwände der Bürger zu den Flächen 2 und 3 sich mit der Änderung erledigen würden.

Ratsherr Fischer-Joost meint, das Verfahren zeige, dass es Probleme mit der Ausweitung von Windenergieanlagen gäbe. Seitens seiner Fraktion habe er die Bitte, die Potentialflächen nicht weiter zu verfolgen. Es gäbe schon immense Probleme mit den Windparks. In Schleswig-Holstein könne z.B. die erzeugte Energie von den Windenergieanlagen nicht mehr ins Hinterland befördert werden. Man solle das angestrebte Verfahren nicht mehr weiterverfolgen.

Ratsherr Schmelzle erkundigt sich nach den Auswirkungen für die Stadt Norden und ob der Plan damit insgesamt kaputt gemacht werden könnte.

Städtischer Baudirektor Memmen betont, dass man gezwungen sei, substantiellen Raum zur Verfügung zu stellen. Mit diesem Plan sei man an den Rand des Möglichen gegangen. Wenn der Plan gekippt würde, hätte man Probleme.

Ratsherr Köther erklärt, man mache das ja schon lange. Auch in Ostermarsch sei man nie Herr des Verfahrens gewesen. Hier kämen drei Ebenen zum Tragen. Geldinteressen, Natur und Planungsrecht. Man solle in aller Ruhe abwägen und eine Entscheidung im nächsten Jahr treffen.

Ratsherr Lütkehus fände es sehr schade, wenn der Standort Leegeland als Bürgerwindpark nicht verwirklicht würde. Zur Fläche in Ostermarsch erkundigte er sich nach einer möglichen Höhenbeschränkung.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt hierzu, dass eine Regelung der Höhen nur über private Verträge möglich sei. Laut Landkreis sei keine Beschränkung über die Bauleitplanung möglich.

Bürgermeisterin Schlag meint, man könne lang über Gier und Hass philosophieren. Die Stadt sei gezwungen, bestimmte Flächen auszuweisen, um den Wildwuchs von Anlagen zu verhindern. Sie habe die dringende Bitte an den Ausschuss, heute dem Beschlussvorschlag zuzustimmen. Das ganze Verfahren sei bisher merkwürdig. Man habe mit frühzeitiger Beteiligung geplant. Da könne man auch von Behörden erwarten, ihre Bedenken frühzeitig und nicht einen Tag vor Ende der Auslegung vorzubringen. Sie habe diesbezüglich kein Vertrauen mehr in den Landkreis Aurich. Die Stadt sei jetzt gefordert, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten.

Ratsherr Schmelzle meint zum Vorwurfs der Gier (Redebeitrag Ratsherr Köther), dass er nicht jedem Unternehmer, der etwas investieren möchte, Gier unterstellen möchte.

Die Frage von Ratsherr Lütkehus nach möglichem Repowering beantwortet Städtischer Baudirektor Memmen direkt, dass hierzu nichts näher ausgeführt wurde.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Norden beauftragt die Verwaltung mit der Überarbeitung des Entwurfes zur 95. Änderung des Flächennutzungsplanes.**
- 2. Vor Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der überarbeitete Entwurf den zuständigen Gremien vorzulegen.**

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

**zu 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196V; Gebiet: Norddeicher Str. 247; Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss 1837/2016/3.1**

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

Der Rat der Stadt Norden hatte in seiner Sitzung am 09.12.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 196V „Norddeicher Str. 247“ beschlossen (s. Vorlage Nr. 1051/2014/3.1). Außerdem wurde beschlossen, das Bauleitplanverfahren gem. § 13a BauGB als

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 13.06.2016 bis zum 15.07.2016.

Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen Änderungen der Planung geführt.

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden nicht abgegeben.

Der beiliegende Entwurf des Vorhabendurchführungsvertrages mit Stand vom 01.08.2016 besitzt Unterschriftsreife und wird in dieser Form voraussichtlich bis spätestens zur Sitzung des Rates der Stadt Norden am 30.08.2016 von den Vertragsparteien unterschrieben worden sein.

Herr Weinert erläutert ausführlich den Bebauungsplan.

Ratsherr Köther fragt, ob die Einleitung des Regenwassers in den Kanal als Regenrückhaltebecken fungieren soll. Herr Weinert erklärt hierzu, dass in das angrenzende Gewässer III. Ordnung eingeleitet würde.

Hierdurch sieht Ratsherr Wäcken erhebliche Entwässerungsprobleme. Das offene Gewässer beim Sportplatz sei überlastet, auch hier durch einen Zugang zum Kanal.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, dass man diese Problematik bedacht habe und darum dieses System als Rückhaltebecken angedacht sei.

Ratsherr Fischer-Joost hält das Vorhaben u.a. auch bezüglich der Anbindung an die Fernwärme für gut. Der Schallschutz sei sicher noch ein Thema. Hier müsse man sich auch vielleicht noch generell mit der Norddeicher Straße beschäftigen.

Beigeordneter Sikken kann dem Vorhaben für seine Fraktion ebenfalls zustimmen. Es müsse nur deutlich sein, dass es sich um einen Einzelplan handle, der keine Rückschlüsse für die Nachbargrundstücke zulasse.

Herr Korn vom Beirat für Senioren/Seniorinnen und Menschen mit Behinderung erkundigt sich nach der Barrierefreiheit des Vorhabens. Hierzu führt Herr Weinert aus, dass die Wohnungen diesbezüglich im Laufe der Planungen verkleinert wurden, um z.B. Fahrstühle mit einem vergrößerten Treppenhaus zu ermöglichen.

Für die SPD-Fraktion kann auch Ratsherr Zitting die Zustimmung zum Vorhaben signalisieren, jedoch hält er die Höhe der Gebäude für zu hoch.

Ratsherr Lütkehus hätte gerne eine Alternativplanung gehabt. Er finde in den Unterlagen auch keine Angaben über die GRZ, GFZ oder bebauten Flächen. Hierzu erklärt Herr Weinert, dass diese Angaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht notwendig seien, da das Vorhaben genau beschrieben sei.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, man habe beim Einstieg in die Planung Alternativen im Ausschuss vorgestellt.

Ratsherr Wäcken erkundigt sich nach der Nutzung der Spitzböden der Gebäude. Herr Weinert erklärt, dass die Spitzböden nicht zu Wohnzwecken angedacht seien.

Ratsherr Wallow kann erwidern, dass im aktuellen Verkaufsprospekt für die Anlage „ein Ausbau des Spitzbodens als mögliche Ausbauvariante“ angeboten würde.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die listenmäßige Aufstellung der während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Stellungnahme der Verwaltung hierzu wird als Anlage 2 zum Beschluss erhoben.
2. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196V der Stadt Norden in der vorliegenden Fassung (s. Anlage 3) wird zugestimmt.
3. Nach Überprüfung aller eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196V „Norddeicher Straße 247“ der Stadt Norden in der vorliegenden Plandarstellung als Satzung sowie die Begründung in der vorliegenden Fassung hierzu.

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

zu 10 **Bebauungsplan Nr. 202; Gebiet: "Südlich Wigboldstraße"; Kenntnisnahme des aktuellen Planungsstandes; Beteiligungsverfahren  
1840/2016/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ beschlossen.

Ebenfalls wurde beschlossen, dass die Planung vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut vorzulegen sei. Zudem sollten bis dahin die in einer Protokollnotiz beschriebenen Fragen und Forderungen des Rates an die Verwaltung bzw. die Vorhabenträger bearbeitet bzw. geklärt werden.

Zum gegenwärtigen Stand können die aufgeworfenen Fragen und Wünsche wie folgt beantwortet werden.

**Zu 1. Aufgrund des Antrages des Rats Herrn Glumm hat die Verwaltung zur besseren Einschätzung des tatsächlichen Bedarfes für die Baugebiete Hirseweg, Korndeichsweg und Brucknerweg eine namentliche Aufstellung der Erwerber sowie eine Auflistung der Wohneinheiten je Grundstücke vorzulegen.**

Aus Datenschutzgründen ist eine namentliche Auflistung nicht möglich. Daher sind von den Grundstücksentwicklern anonymisierte Listen über die Erwerber der Grundstücke erstellt und zur Verfügung gestellt worden, die Auskunft über das Alter der Erwerber, die geplante bzw. erfolgte Bebauung, Eigennutzung, Erwerb durch Bauträger sowie den evtl. Zuzug geben.

Die Listen befinden sich in der Anlage der Sitzungsvorlage.

Auffällig ist der hohe Anteil an Erwerbern, die bereits in Norden ihren Wohnsitz haben. Ebenso bemerkenswert ist der geringe Anteil der Bauträger an den Erwerbern. Weniger überrascht hat die Altersstruktur der Erwerber. Die meisten Erwerber sind zwischen 40 und 60 Jahre alt, in beiden Gebieten gibt es jedoch auch erheblich jüngere als auch erheblich ältere Erwerber, so dass die Altersstruktur als heterogen bewertet werden kann.

Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und der Eigennutzung gibt es zwischen beiden Gebieten deutliche Unterschiede: während im Gebiet „Östlich Brucknerstraße“ die Einfamilienhäuser und die Eigennutzung dominieren, überwiegen beim Gebiet „Korndeichsland“ die Doppelhäuser und die „Fremd“-nutzung. Hier sind auch mehr Bauträger als Erwerber anzutreffen.

fen, als im Gebiet „Östlich Brucknerstraße“.

## **Zu 2. Die Verwaltung wird beauftragt im Verfahren folgende Fragen des Rates zu klären:**

### **➤ Grundsätzliche Ausweisung von Neubaugebieten**

Die in Norden tätigen Grundstücksentwickler berichten weiterhin übereinstimmend über eine enorme Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern sowie Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, die durch das derzeitige Angebot bei weitem nicht gedeckt werden kann.

Besonders zu beachten ist bei der Bewertung der Erwerberlisten der hohe Anteil der Personen, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Norden haben. Diese Personen würden voraussichtlich die Stadt Norden verlassen, wenn sie mittelfristig kein Wohnbaugrundstück erhalten können. Die Wohnbaulandentwicklung dient somit der Stabilisierung der Einwohnerzahl.

Der mit der Wohnbaulandentwicklung einhergehende Flächenverbrauch erscheint der Verwaltung für die Stadt Norden bis auf weiteres vertretbar. Diese Einschätzung wird durch die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren offensichtlich geteilt, da bis auf wenige Ausnahmen die Wohnbaulandentwicklung in der Stadt Norden nicht kritisiert wird.

### **➤ Zukunftsorientierte Konzepte**

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Bebauungspläne seit 1993 nach gem. dem Norder Baulandmanagement konzipiert werden. Folgende Ziele sind bei der Gestaltung der Pläne immer verfolgt worden:

- ausreichend große private wie öffentliche Freiflächen
- flächensparende Erschließung
- ausreichend öffentliches Grün in den Verkehrsflächen und den Kinderspielplätzen
- Ausgestaltung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche und Spielstraßen
- Ausrichtung der örtlichen Bauvorschriften an der tradierten Bauweise bei genügend Spielräumen für eine individuelle bauliche Gestaltung

Diese Zielvorstellungen haben nach Auffassung der Verwaltung nicht an Aktualität verloren. Wenn darüber hinaus besondere Konzepte, die gemeinschaftlich gewünscht werden, umgesetzt werden sollen (gemeinschaftliche Energieerzeugung, Abwasserreinigung, Autofreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen etc.), so können diese in die aufzustellenden Bebauungspläne eingearbeitet werden oder werden als Vorhabenbezogene Bebauungspläne durchgeführt.

### **➤ Ausweisung eines Gemeinschaftsbereiches, Grünflächen, andere Wohnformen**

Beim Bebauungsplan Nr. 202 ist der Grünflächenanteil auf Grund des zu berücksichtigenden Emissionsradius des benachbarten Klärwerkes besonders hoch. Desweiteren wird im Bebauungsplangebiet eine mittig verlaufende Grün-/Fußwegachse angelegt. In etwa der Mitte der Achse ist eine größere Grünfläche vorgesehen, auf der ein Aufenthaltsbereich mit Spiel- und Fitnessgeräten auch für Erwachsene sowie Sitzmöglichkeiten erstellt wird.

Festsetzungen, die „andere Wohnformen“, als die bei den üblichen Bebauungsplanfestsetzungen möglichen (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen bei bis zu 2 geschossiger Bauweise) zulassen sollen, können bei tatsächlichem Bedarf in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

### **➤ Spielplatz, Lage**

Wie bereits oben beschrieben, ist die Lage des vorgesehenen Spiel- und Gemeinschaftsplatzes im Entwurf des Bebauungsplanes verändert worden und liegt nunmehr sehr zentral im Wohngebiet.

### **➤ Erschließung, Westliche Tangente, Erforderlichkeit, Finanzierung, Fördermittel**

Nach Überprüfung und hausinterner Erörterung sieht die Verwaltung derzeit keine Notwendigkeit der Erstellung der westlichen Tangente für die Erschließung des Planungsgebietes sowie für die Abwicklung der Durchgangsverkehr. Insbesondere haben sich die landwirtschaftlichen Verkehre in den letzten Jahren deutlich reduziert, da die Erntegüter nicht mehr in der Menge, wie früher in die Stadtmitte Nordens gebracht werden. Da zu einem späteren Zeitpunkt diese Tangente bei entsprechender Siedlungsentwicklung am westlichen Stadtrand wieder bedeutsam werden könnte, schlägt die Stadt Norden vor, die Trassenfläche bauleitplanerisch zu sichern.

➤ **Baulandmanagement**

Die Verwaltung plädiert dafür, am bewährten Norder Baulandmanagement, das seit über 20 Jahren die geordnete Wohnbaulandentwicklung zugunsten von Personengruppen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Norden sehen, garantiert, festzuhalten.

Zukünftig sollte überlegt werden, ein Baulandmanagement auch für den innerstädtischen mehrgeschossigen Wohnungsbau und auch den Mietwohnungsbau zu entwickeln.

➤ **Umweltbelange, Immissionsschutz, Klärwerk**

Dem besonderen Belang des Schutzes der zukünftigen Wohnnutzung im Plangebiet vor schädlichen oder störenden Umwelteinwirkungen des benachbarten Klärwerkes wird eine geruchstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Alle sonstigen Umweltbelange werden im Umweltbericht des Bebauungsplanes abgehandelt.

➤ **Entwässerungsproblematik, Höhenverhältnisse beachten, wegen Starkregenereignisse, Sturmfluten, Lösung: Oberflächenentwässerungsplanung**

Ein Entwässerungskonzept, das sich insbesondere mit der Oberflächenentwässerungsthematik befasst, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

➤ **Keine Ferienwohnungen!**

Ferienwohnungen sind nach aktueller Rechtsauffassung in Wohngebieten generell nicht zulässig und dürfen daher auch im Gebiet dieses Bebauungsplanes nicht errichtet oder betrieben werden.

➤ **Sozialen Wohnungsbau berücksichtigen!**

Grundsätzlich betrachtet die Verwaltung die Vorgaben des Norder Baulandmanagements (Baulandpreisdeckelung, Verkauf an Personengruppen mit Lebensmittelpunkt in der Stadt Norden) als Beitrag für den Sozialen Wohnungsbau. Darüber hinaus können Flächen im Planungsgebiet für besonderen sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Die Verwaltung bittet den Rat der Stadt Norden um Vorgaben, welche Zielgruppen hier besonders gefördert werden sollen (z.B. kinderreiche Familien, alleinerziehende, preisgünstiger Mietwohnungsbau, Wohnen für Hilfeleistungsempfänger etc.).

Die Verwaltung schlägt vor, die hier angesprochenen Thematiken gemeinsam zu klären und anschließend die daraus resultierenden Planungsinhalte in die Bauleitplanung einfließen zu lassen und bei zukünftigen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Frau Petersen, Planungsbüro urbano, gibt Erläuterungen zum den Bebauungsplanentwurf.

Beigeordneter Sikken erkundigt sich nach der Erschließung über die angedachte Umgehungsstraße. Frau Petersen erklärt, dass sich um einen großen Plan handle, der alle Optionen enthielte. Die Haupterschließung sei vom Schafweg aus angedacht. Für die Bauphase könne man auch eine Baustraße vom Norder Tief einrichten.

Städtischer Baudirektor Memmen sieht im Moment keine Realisierungsmöglichkeiten für den Bau einer Westtangente. Es wären keine Finanzmittel vorhanden, die Instandhaltung anderer

Straßen sei wichtiger. Man habe aber die Grundstücke für eine spätere Entwicklung gesichert.

Ratsherr Fischer-Joost erkundigt sich nach den notwendigen Gründungsmaßnahmen für die einzelnen Häuser und ob über die Dr.-Schöneberg-Straße auch eine Anbindung an das neue Baugebiet geplant sei. Hierzu führt Frau Petersen aus, dass die Baugrunduntersuchung noch erst vorgenommen werden müsse. Von der Dr.-Schöneberg-Straße sei nur eine fußläufige Verbindung geplant.

Ratsherr Lütkehus sieht die einzige Anbindung über den Schafweg als problematisch an. Er schlage auch eine Anbindung - zumindest für die Bauphase - vom Norder Tief vor.

Die Frage von Ratsherr Köther nach möglichen Ferienwohnungen im Baugebiet, wird von Frau Petersen damit beantwortet, dass nach städtebaulichem Vertrag nur Wohnungen mit 1. Wohnsitz zulässig wären.

Ratsherr Fischer-Joost sieht die einzige Anbindung über den neu ausgebauten Diekens Drift und Schafweg als sehr belastend für die Anlieger an.

Ratsherr Wallow betont noch mal die Nachfrage in Norden nach Baugrundstücken, um dann darauf ein eigenes Haus zu bauen. Mit der Realisierung dieses Baugebietes würde auch der Abbruch alter Häuser in der Innenstadt vermieden werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Norden nimmt von dem aktuellen Stand der Planung Kenntnis.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ge. §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.**

<b>Stimmergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>8</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>2</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>0</b>

- zu 11 Sanierung Städtebaulicher Denkmalschutz - Norden Historischer Marktplatz; Gestaltungs- und Nutzungskonzept für "Am Markt - Ostseite" und "Jerusalemlohne" 1841/2016/3.1**

**Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt und nicht beraten.**

- zu 12 Dringlichkeitsanträge**

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

- zu 13 Anfragen**

Folgende Anfragen wurden in der Sitzung gestellt:

#### zu 13.1 Fußläufige Verbindung Geestrand zur Alleestraße

Ratsherr Schmelzle fragt im Auftrage von Ratsherr Julius an, warum an der fußläufigen Verbindung zwischen Geestrand und der Alleestraße eine Barriere aufgebaut wurde. Städtischer Baudirektor Memmen sagt eine Prüfung zu.

#### zu 13.2 Schwanenteich - Vermarktung der Grundstücke

Ratsherr Schmelzle erkundigt sich im Auftrage von Ratsherr Julius nach der Vermarktung der Grundstücke am Schwanenteich. Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, dass dies in Planung sei. Der zuständige Sachbearbeiter sei länger erkrankt gewesen.

#### zu 13.3 Spielplätze - Grasschnitt

Ratsherr Schmelzle bemängelt im Auftrage von Ratsherr Julius, dass das Gras auf den städtischen Spielplätzen sehr hoch sei. Besonders sei ihm dies an der Loggerstraße aufgefallen.

#### zu 13.4 Abriss von Gebäuden bei gleichzeitigem Neubau von Mehrfamilienhäusern

Bürgermeisterin Schlag bemerkt den vermehrten Abriss von Gebäuden, wobei danach auf den Grundstücken Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten errichtet würden. Laut einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes seien Ferienwohnungen in Wohngebieten unzulässig. Trotzdem könne man beobachten, dass diese Wohnungen als Ferienwohnungen benutzt würden.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, dass dies bei Eingang des Bauantrages geprüft würde und auch mit der Baugenehmigung ein entsprechender Hinweis gegeben würde.

Bürgermeisterin Schlag wünscht diesbezüglich eine Überprüfung mit Unterrichtung des Bau- und Sanierungsausschusses.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, man habe vor einiger Zeit diese Bauvorhaben überprüft und festgestellt, dass das Baumuster von Norddeich noch nicht in Norden praktiziert würde.

Ratsherr Wäcken sieht im Baugebiet in Norddeich z.B. am Fledderweg eine große Nutzung von Ferienwohnungen. Städtischer Baudirektor Memmen widerspricht und erklärt, dass keine Regelmäßigkeit in alten Gebieten festgestellt wurde.

#### zu 13.5 Sachstand Hotel Stadt Norden

Vorsitzende van Gerpen erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich des Hotels Stadt Norden. Hierzu kann Städtischer Baudirektor Memmen nur berichten, dass es keine Neuigkeiten gäbe.

#### zu 14 Wünsche und Anregungen

Folgende Wünsche und Anregungen wurden in der Sitzung vorgebracht:

#### zu 14.1 Einwohnerfragestunde in Ausschusssitzungen AN/1120/2016

Ratsherr Zitting schlägt vor, die Einwohnerfragestunde nicht nur am Anfang der Sitzungen, sondern auch am Ende durchzuführen. Damit könnten die Bürger zu Themen, die in der Sitzung behandelt wurden, noch mal etwas vortragen.

Beigeordneter Sikken ist der Ansicht, man solle die Einwohnerfragestunde wieder abschaffen und lieber bei Bedarf bei den einzelnen Tagesordnungspunkten die Sitzung unterbrechen, um dem Bürger direkt die Möglichkeit zum Fragen zu geben.

**zu 15 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)**

Vorsitzende van Gerpen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:42 Uhr.

Die Vorsitzende

Die Bürgermeisterin

Der Protokollführer

- van Gerpen -

- Schlag -

- Born -