

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (04/BauSa/2017)

am 07.03.2017

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 07.02.2017
0111/2017/FB3
8. Bebauungsplan Nr. 2 - 3. Änderung; Gebiet: "östlich BeningasträÙe" - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
0110/2017/3.1
9. 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "zwischen Norddeicher Straße, Alter Dörper Weg und Dörper Weg" - Aufstellungsbeschluss
0101/2017/3.1
10. Bebauungsplan Nr. 206; Gebiet: "zwischen Norddeicher Straße, Alter Dörper Weg und Dörper Weg" - Aufstellungsbeschluss
0102/2017/3.1
11. Bebauungsplan Nr. 85a; Gebiet: nördlich "In der Wirde" - 2. Änderung - Behebung von Mängeln in der Abwägung, erneuter Satzungsbeschluss
0113/2017/3.1
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130V, 1. Änderung; Gebiet: "Südlicher Stadteingang - Zweirad Thedinga"; Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss
0115/2017/3.1
13. Haushalt 2017; Teilhaushalt 3 für die Produkte des FD Stadtplanung und Bauaufsicht
0123/2017/3.1
14. Dringlichkeitsanträge
15. Anfragen, Wünsche und Anregungen

- 15.1. Anträge für Mastställe
AN/1142/2017
- 15.2. Straßensperrung Ekeler Weg
- 15.3. Bauvorhaben Im Spiet 21 a
AN/1143/2017
- 15.4. Bauprojekt ehemaliges Raiffeisengelände
16. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen eröffnet um 17.00 Uhr die Sitzung.

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. Der Ablauf der Beratung der Tagesordnungspunkte soll geändert werden. TOP 13 soll am Anfang nach TOP 7 beraten werden, weil die hierfür zuständige Verwaltungsmitarbeiterin nach der Beratung die Sitzung verlassen könnte. Die Tagesordnung wird sodann in der vorliegenden Form mit 11 Ja-Stimmen festgestellt.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

zu 5 Bekanntgaben

Bekanntgaben werden durch die Verwaltung nicht vorgetragen.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde

Zu diesem TOP meldet sich kein Einwohner zur Wort.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 07.02.2017
0111/2017/FB3**

Verwaltungsfachangestellter Born erläutert den Wunsch des erkrankten Ratsherrn Zitting nach einer Ergänzung des Protokolls. Die neue Version sei mit ihm abgestimmt.

Bisherige Version im Protokoll:

Ratsherr Zitting erklärt, man habe das Gebiet besichtigt. Die Erschließung und Neugestaltung der Kleinen Hinterlohne sei sinnvoll und schön, dass für die Anlieger keine Kosten entstünden.

Korrigierte Version:

Ratsherr Zitting erklärt, man habe das Gebiet vor einigen Monaten besichtigt. Es wären auch viele Bürger vor Ort gewesen. Die Erschließung und Neugestaltung der Kleinen Hinterlohne sei von den Anliegern gewünscht. In diesem Fall würden für die Anlieger keine Erschließungskosten entstehen. Dies solle man den Bürgern auch vermitteln.

Redaktionelle Anmerkung der Verwaltung:

Entsprechend der Äußerung von Ratsherrn Zitting werden zwar keine Erschließungskosten für die Anlieger entstehen, jedoch ist im Rahmen des Sanierungsprogrammes die Zahlung von Ausgleichbeträgen der betroffenen Grundstückseigentümer wahrscheinlich.

Der Ausschuss ist mit der Änderung einverstanden. Es ergeht unter Berücksichtigung der Protokollergänzung sodann folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Das Protokoll wird genehmigt.

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

zu 8 **Bebauungsplan Nr. 2 - 3. Änderung; Gebiet: "östlich Beningastraße" - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**
0110/2017/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 07.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 – 3. Änderung aufzustellen. Der Planbereich, welcher zur Grünanlage des Schwanenteiches gehört, soll im Rahmen der Haushaltskonsolidierung verkauft werden.

Im Zuge der Planaufstellung wurden jedoch mehrere Problemfelder sichtbar, welche in Ihrer Gesamtheit die Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht sinnvoll darstellen:

1. **Naturschutz:**

Die Untersuchung des Plangebietes ergab, dass sich im Plangebiet vier nach Norder Baumschutzsatzung geschützte Bäume befinden, welche ortsbildprägenden Charakter haben und einen Wert von zusammen 14.000 € aufweisen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde die Fällung dieser vier Bäume unumgänglich machen.

Aufgrund der zu erwartenden ökologischen Wertigkeit wäre eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und anschließende Maßnahmen notwendig. Aufgrund der Gewässerrandlage und der naturnahen Strukturen im ehemaligen Ziegengehege ist das Vorhandensein geschützter Arten wahrscheinlich. Zudem wäre zu prüfen, ob es sich bei dem Uferstreifen um ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Die artenschutzrechtliche Prüfung und eine Biotop- und Vegetationskartierung werden mit ca. 5.000 € veranschlagt. Folgekosten sind möglich, jetzt aber noch nicht kalkulierbar.

Die herausragende Bedeutung des Schwanenteiches als Freiraumanlage und einzige größere Parkanlage der Stadt wird auch im Freiraumkonzept und im Stadtentwicklungskonzept deutlich. Dieser Aspekt hat bei der bisherigen Planung nicht hinreichend Berücksichtigung erfahren.

2. **Baugrund:**

Da die Stadt Norden beim Verkauf der Grundstücke sicherstellen muss, dass diese auch mit vertretbarem Aufwand bebaubar sind, aufgrund der Lage jedoch Zweifel bestehen, ist eine Baugrunduntersuchung erforderlich, welche mit ca. 6.000 € veranschlagt wird. Die für eine solche Untersuchung notwendigen Gerätschaften können den Planbereich im jetzigen Zustand bereits kaum be-

fahren. Abhängig von dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung kann eine Baugrundverbesserung und der Einbau einer aufwendigen Uferbefestigung notwendig werden, was zusätzliche Kosten verursachen würde.

3. Städtebau:

Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Planbereiches ist die Anlage der notwendigen PKW-Stellplätze im hinteren Bereich nicht möglich. Es verbleibt hier nur die Möglichkeit, die Fahrzeuge im Vorgartenbereich an der Beningastraße abzustellen, was den Grundprinzipien der Norder Baulandentwicklung widerspricht und zu einer negativen Beeinflussung des Straßenbildes führen würde. Die Ablösung der Stellplätze wiederum würde zu einem dauerhaften Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Raum führen (und ggf. auch den Wert des Grundstückes mindern). Weiterhin besteht neben dem derzeit noch eingezäunten ehemaligen Ziegengehege ein öffentlicher Fußweg. Dieser ist nur ca. 1,5 m breit und erfüllt nicht die heutigen Anforderungen. Eine Bebauung des Bereiches würde der Stadt Norden dauerhaft die Möglichkeit nehmen, diesen Weg nach heutigen Anforderungen auszubauen (3m Breite im Seitenraum bei straßenunabhängig geführten Wegen entsprechend der Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen). Da südlich des Weges bereits Bebauung vorhanden ist, wäre eine Verbreiterung in diese Richtung auch nicht möglich. Die Möglichkeit zur gestalterischen Aufwertung des Eingangsbereiches, wie sie auch im Freiraumkonzept vorgesehen ist, wäre dann nicht mehr gegeben, was auch aus städtebaulicher Sicht keinesfalls wünschenswert ist.

4. Entwässerung:

Ein weiteres Problem stellt die Entwässerung dar. Aktuell wird der städtische Schwanenteich über den in Privatbesitz stehenden westlichen Teich und dann über einen kurzen Abschnitt eines offenen Grabens (Gewässer III. Ordnung) in die städtische Oberflächenwasserkanalisation entwässert. Nach dem Verkauf der Grundstücksflächen an der Beningastraße besteht die Möglichkeit, dass der Privateigentümer die Entwässerung des städtischen Schwanenteichs durch sein Gewässer nicht mehr dulden würde und der Schwanenteich durch ein alternatives Entwässerungssystem an die Kanalisation angeschlossen werden muss. Aufgrund der Topologie des Geländes ist eine Entwässerung in einem Freispiegelsystem technisch nur Richtung Beningastraße möglich. Das Abwassersystem müsste entlang des bisherigen Ziegengeheges Richtung Beningastraße geführt werden. Um ein Rohrleitungssystem zu errichten, müsste eine erhebliche Anzahl an Bäumen, die sich in diesem Bereich befinden, gefällt werden. Der zu überbrückende Abschnitt beträgt in etwa 150m und müsste mit einem Rohrleitungssystem versehen werden. Die Kosten werden mit ca. 55.000 € veranschlagt.

5. Finanzielle Aspekte:

Die veräußerbare Fläche (WA) beträgt ca. 800 m². Bei einem Bodenrichtwert von 70 € pro Quadratmeter ergibt sich ein Verkaufserlös von 56.000 €.

zwangsläufige Kosten:

- monetärer Wertverlust für die Bäume von 14.000 €
- ca. 5.000 € für die artenschutzrechtliche Prüfung und Biotopkartierung (mögliche Folgekosten für Ausgleichsmaßnahmen etc. noch nicht kalkulierbar)
- ca. 6.000 € für die Baugrunduntersuchung (mögliche Folgekosten für Uferbefestigung, Baugrundverbesserung etc. noch nicht kalkulierbar)

möglicherweise auftretende Kosten:

- ca. 55.000 € für die Entwässerung
- weitere Kosten für die Baugrundverbesserung, Ufersicherung und Ausgleichsmaßnahmen

Bei einem Verkauf der Grundstücke könnte nach Abzug der zwangsläufigen Kosten also ein Gewinn

von ca. 31.000 € erzielt werden. Sofern eine alternative Entwässerung notwendig wird, wäre der Verkaufserlös des Grundstücks dafür vollständig einzusetzen. Werden aufgrund der Baugrunduntersuchung und der artenschutzrechtlichen Prüfung weitere Maßnahmen erforderlich, ergäbe sich für die Stadt ein Verlustgeschäft.

Fazit:

Bei Aufrechterhaltung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes und einer Bebauung der Flächen wird sich das Erscheinungsbild grundlegend verändern. Mit dem Verkauf von lediglich zwei Baugrundstücken gehen Flächen mit wertvollen Strukturen und mit erheblichem Entwicklungspotenzial im Sinne der Naherholung unwiederbringlich verloren. Auf Grund der aufgeführten Aspekte werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes externe Leistungen erforderlich werden, die zu erheblichen Kosten führen. Abhängig von den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung, der Biotopkartierung und der Baugrunduntersuchung können weitere Maßnahmen notwendig werden, um den Bebauungsplan aufzustellen. Eine abschließende Ermittlung der Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, es kann sich jedoch wie im Falle der Entwässerung um Kosten in Höhe von mehreren zehntausend Euro handeln. Bei einem Verkaufserlös von ca. 56.000 €, werden die Ausgaben im Ergebnis ggf. höher als die Einnahmen sein. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses.

Dipl.- Ing. von Hardenberg gibt Erläuterungen zur Sitzungsvorlage.

Beigeordnete Kleen bedauert die Aufgabe der Planung. Der Erlös wäre ja für die Neugestaltung des Schwanenteiches gedacht gewesen. Was würde jetzt hieraus? Hierzu antwortet Dipl.-Ing. Kumstel direkt, dass sogar ursprünglich der Verkauf von vier Grundstücken geplant gewesen sei. Im Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss (UEV) habe man dann beschlossen, einen Teilbetrag von dem Erlös für den Schwanenteich zu verwenden. Die Umgestaltung sei aber nicht gefährdet. Durch die Einsparung bei den Vertragsangelegenheiten könne die Umgestaltung des Schwanenteiches kurzfristig vorgenommen werden.

Ratsherr Julius betont, dass man das im UEV beschlossen habe. Die heutige Anordnung der Grundstücke sei auch anders. Wäre es nicht möglich, zumindest ein Grundstück an der Benningstraße zu verkaufen? Hierauf antwortet Dipl.- Ing. von Hardenberg, dass dazu auch 5 schützenswerte Bäume gefällt werden müssten. Die Ersatzpflanzung wäre so teuer, dass es sich nicht lohnen würde.

Ratsherr vor der Brüggen ist der Meinung, dass man sehr wohl noch verkaufen könne. Man müsse die Grundstücke nur vernünftig vermarkten. Der Kaufpreis müsse so hoch sein, dass die Kosten gedeckt würden.

Bürgermeister Schmelzle erklärt, man habe sich die Entscheidung nicht leicht gemacht. Auf den Seiten 3 und 4 der Sitzungsvorlage habe man die Entscheidungsgründe ausführlich dargestellt, Allein die Kosten für die notwendige Entwässerung in Höhe von ca. 55.000 Euro stehe im Missverhältnis zu dem evtl. Verkaufserlös.

Vorsitzende van Gerpen erklärt für die SPD, dass man der heutigen Sitzungsvorlage zustimmen würde. Der Kosten/Nutzen-Effekt stünde in keinem Verhältnis. Man solle nicht weiter Verwaltungspersonal mit dieser Aufgabe binden. Erfolgsaussichten für eine vernünftige Vermarktung sähe sie nicht.

Ratsherr Fischer-Joost schließt sich den Ausführungen an. Die Umgestaltung des Schwanenteiches sei sicher, der grüne Finger reiche weiter dorthin.

Ratsherr vor der Brüggen sieht als letzten Schritt, der noch übrig bliebe, die Vermarktung.

Ratsherr Gronewold schließt sich den Vorrednern, außer den Wortbeiträgen von Ratsherr vor der Brüggen, an. Als Teil des Biotops blieben die Grundstücke erhalten. Man wolle zwar eine Innenverdichtung der Be-

bauung, aber nicht um jeden Preis.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2; Gebiet: „östlich Beningastraße“ vom 08.10.2015 (Vorlage 1429/2015/3.1).

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

- zu 9 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "zwischen Norddeicher Straße, Alter Dörper Weg und Dörper Weg" - Aufstellungsbeschluss 0101/2017/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 206 „zwischen Norddeicher Straße, Alter Dörper Weg und Dörper Weg“ lässt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden entwickeln. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan deshalb im Parallelverfahren geändert werden. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.

Die Tagesordnungspunkte 9 und 10 werden zusammen beraten.

Herr Weinert gibt zu den Vorlagen ausführliche Erläuterungen.

Beigeordnete Kleen sieht die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich als sehr positiv an, weil damit ja dem Wildwuchs der Bebauung Einhalt geboten werden soll. Sie habe jedoch Probleme damit, dass damit alles legalisiert würde, was außerhalb des Rechts mal gebaut wurde.

Herr Weinert entgegnet, dass einige Gebäude Bestandsschutz genießen würden, einige genehmigt wurden. Bei den Abweichungen fehle es leider am Vollzug.

Ratsherr vor der Brüggen begrüßt seitens der FDP die Aufstellung des Bebauungsplanes. Man hätte das schon vor 10 Jahren machen müssen. Es wären viele ungenehmigte Baumaßnahmen von der Verwaltung akzeptiert worden. Zum Beispiel seien in einem Fall an der Poststraße einfach Teile des nachbarlichen Grundstücks zur Berechnung dazu genommen worden. Das könne nicht sein. Das müsse man in den Griff bekommen. Hierzu erklärt Dipl.- Ing. von Hardenberg, dass das mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen nicht so einfach wäre. Denkbar wäre es allenfalls, Mindestgrößen für die Baugrundstücke festzulegen.

Ratsherr Wiebersiek meint, ein Bebauungsplan solle sich den Gegebenheiten anpassen. In der Vorlage wäre ein Urteil genannt, dass Ferienwohnungen in Wohngebieten nicht zulässig seien. Man müsse sicher auch noch weitere Gebiete in Norden überplanen und sicherlich auch mal eingreifen.

Vorsitzende van Gerpen erklärt, man habe das Thema aufgegriffen, weil der Bund die Ausnutzungsziffern erhöht habe. Damit wären mehr Wohneinheiten auf den Grundstücken zulässig geworden. Es sei aber nicht richtig, dass die Verwaltung geschlafen habe. Man habe die Fälle entsprechend der personellen Möglichkeiten verfolgt. Die Gebiete würden jetzt auch nicht legalisiert werden, sondern es gäbe lediglich Bestandsschutz für die vorhandenen genehmigten Wohngebäude. Solche Gebäude mit vielen Wohneinheiten würden auch im Stadtgebiet Nordens zulässig werden, so dass man hier vielleicht auch die Bebauungspläne entsprechend anpassen müsse. Insgesamt müsse man bei den Festsetzungen mehr Wert auf das Dauer-

wohnen legen.

Ratsherr vor der Brüggen sieht die Problematik nicht nur für den Stadtkern von Norden, sondern auch für die Ortsteile wie z.B. Ostermarsch und Westermarsch.

Remmer Pläsier vom JuPa verlässt um 18.04 Uhr die Sitzung.

Ratsherr Gronewold sieht die Problematik besonders im nordwestlichen Teil der Stadt. Für den jetzigen Bebauungsplan 206 könne er sich an der Norddeicher Straße gegenüber dem "Lottmann-Gelände" bzw. dem ehemaligen "Netto-Markt" eine Mischbebauung von Geschäften und Wohnhäusern vorstellen. Damit wäre auch dem notwendigen Schallschutz Rechnung getragen. Herr Weinert erklärt hierzu direkt, dass in diesem Bereich Baurechte bestehen würden, aber vielleicht eine Mischnutzung möglich wäre. Eine Lärm-schutzwand wäre hier aber nicht geplant.

Ratsherr Mellies schließt sich inhaltlich an, meint aber auch, man müsse ggf. den Verkehr an der Norddeicher Straße begrenzen.

Dipl.- Ing. von Hardenberg erklärt, man könne eine alternative Planung prüfen. Man müsse eben sehen, welche Nutzung dort am besten hinpasse. Ein Minizentrum dürfe an der Stelle nicht entstehen, das sei im Ortskern geplant.

Dieser Ansicht ist auch Ratsherr Tjaden. Etwas dort anzusiedeln sei okay, jedoch dürfe man den Ortskern von Norddeich nicht vergessen.

Ratsherr Fischer-Joost hält eine durchgängige Gestaltung der Norddeicher Straße für wichtig. Er wüsste gerne, ob der Bebauungsplan die Ortskernentwicklung behindere. Dies wird sowohl von Herrn Weinert als auch von Dipl.- Ing. von Hardenberg verneint. Man achte darauf, dass die Entwicklung der Nachbargebiete durch eine neue Planung nicht behindert würden.

Ratsherr Wiebersiek ist der Ansicht, man solle bei solchen ausgearbeiteten Vorlagen die Verwaltungskräfte nicht dadurch unnötig binden, in dem man neue Vorschläge wie z.B. die Ladenzeile an der Norddeicher Straße einbringe und diese Vorschläge dann erneut in der Verwaltung geprüft werden müssten.

Vorsitzende van Gerpen sieht als Ziel der Bauleitplanung, ein gesundes Mischverhältnis herzustellen.

Dipl.- Ing. Kumstel verlässt die Sitzung um 18.15 Uhr.

Ratsherr Gronewold betont, dass er bezüglich der Bebauung an der Norddeicher Straße nur einen Vorschlag habe machen wollen, die Planung ansonsten aber für sehr gut halte.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes; Gebiet: „zwischen Norddeicher Straße, Alter Dörper Weg und Dörper Weg“.**
- 2. Der Geltungsbereich der 90. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

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

- zu 10 **Bebauungsplan Nr. 206; Gebiet: "zwischen Norddeicher Straße, Alter Dörper Weg und Dörper Weg" - Aufstellungsbeschluss
0102/2017/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 04.12.2012 für weite Teile Norddeichs die Aufstellung von Bebauungsplänen bei bisher unbeplanten Bereichen sowie Änderungen bei bestehenden Bebauungsplänen beschlossen. Betroffen davon sind auch die Bebauungspläne Nr. 44 II, 56 I, 58, 6 Li IV und 10 Li (siehe Anlage 1).

Grund der Änderungsbeschlüsse waren städtebauliche Fehlentwicklungen, besonders der Abriss älterer Gebäude und Ersatz durch größerformatige Gebäude mit Ferienwohnungen, da die bestehenden Bebauungspläne teilweise sehr großzügige Grundstücksausnutzungen erlauben. Folgend daraus war auch die Verdrängung ortsansässiger Wohnbevölkerung. Im Planungsverlauf kam noch die Rechtsprechung des OVG Lüneburg dazu, welche Ferienwohnungen in Wohngebieten als unzulässig erklärte.

Mittlerweile sind einige Bebauungspläne in Norddeich abgeschlossen bzw. in ihrer Entwicklung weit fortgeschritten, so dass wesentliche städtebauliche Zielvorstellungen entwickelt sind und in die Aufstellung weiterer Bebauungspläne bzw. Änderungen einfließen können.

Für die weitere Bearbeitung sollen die Bebauungspläne Nr. 44 II, 56 I, 58, 6 Li IV und 10 Li deshalb zusammengefasst werden. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung des planerischen Aufwandes und zu einer Senkung anfallender Kosten.

Für die Bearbeitung wurden drei Angebote eingeholt und das Büro mit dem günstigsten Angebot beauftragt. Herr Weinert wird zum Sachstand vortragen.

Dieser Tagesordnungspunkt wird zusammen mit TOP 9 beraten. Die Wortbeiträge sind dort abgedruckt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206; Gebiet: „zwischen Norddeicher Straße, Alter Dörper Weg und Dörper Weg“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Unterlagen.
2. Der Sachstand wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Bau8GB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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

- zu 11 **Bebauungsplan Nr. 85a; Gebiet: nördlich "In der Wirde" - 2. Änderung - Behebung von Mängeln in der Abwägung, erneuter Satzungsbeschluss
0113/2017/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 09.03.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a nördlich „In der Wirde“ beschlossen, mit dem Ziel, die Resterschließung einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Norden am 14.06.2016 als Satzung beschlossen (siehe Anlage 1).

Bestandteil der Sitzungsvorlage war auch der Beschluss über die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB.

Im Zuge des Genehmigungsantrages für die Oberflächenentwässerung stellte sich heraus, dass, anderes als im Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung und entsprechend in den Abwägungen (siehe Anlage 2) zu den Stellungnahmen des Landkreises Aurich und des Entwässerungsverbandes Norden dargelegt, eine Berücksichtigung der Versiegelung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren und eine Genehmigung der Grabenverrohrung nicht bereits vorlag. Mittlerweile ist die hydraulische Leistungsfähigkeit nachgewiesen und der Antrag auf Oberflächenentwässerung vom Landkreis Aurich genehmigt.

Bevor die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85a rechtskräftig werden kann, muss jedoch die Abwägung korrigiert und ein erneuter Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Papierform dieser Sitzungsvorlage sind die Planzeichnung des Bebauungsplanes und des Entwässerungskonzeptes verkleinert auf A3 beigefügt. Im Ratsinformationssystem sind alle Unterlagen in Originalgröße vorhanden. Eine Übersendung in Papierform und Originalgröße ist auf Wunsch möglich.

Zu dieser Vorlage gibt Dipl.- Ing. von Hardenberg Erläuterungen.

Die Frage der Beigeordneten Kleen nach einer Zeitschiene zur Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes beantwortet, Dipl.- Ing. von Hardenberg. Nach der Veröffentlichung könne begonnen werden, er rechne innerhalb dieses Jahres damit.

Ratsherr Julius sieht die Änderung als sehr positiv. Die Gräben würden erhalten, Fuß- und Radweg geplant.

Ratsherr Fischer-Joost bezieht sich auf die Abwägungstabelle und findet es befremdlich, dass laut Einwand des BUND Ostfriesland in dem Bereich Untersuchungen vorgenommen werden sollen, die Verwaltung jedoch erklärt, dass Untersuchungen nicht notwendig seien. Dipl.- Ing. von Hardenberg entgegnet, dass der BUND das so akzeptiert habe.

Ratsherr vor der Brüggen betont, es sei wichtig, dass man vorankomme. Baugrundstücke würden gebraucht.

Ratsherr Fischer-Joost weist noch darauf hin, dass man mit Baugebieten immer weiter ins Grünland und in Biotope reinkomme. Darum solle man die Bereiche zwischen der Wirde und der Umgehungsstraße freihalten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden hebt die Beschlüsse zu den Punkten 1 (Abwägungsvorschläge) und 3 (Satzungsbeschluss) der Sitzungsvorlage 1777/2016/3.1 (Anlage 1) auf.
2. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge in der vorliegenden Fassung 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 14.03.2016 – 22.04.2016 eingeholten Stellungnahmen.
3. Nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden den Bebauungsplan Nr. 85a – 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung

auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB, § 84 NBauO und § 58 NKomVG als Satzung sowie die Begründung dazu.

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

- zu 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130V, 1. Änderung; Gebiet: "Südlicher Stadteingang - Zweirad Thedinga"; Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss 0115/2017/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hatte in seiner Sitzung am 14.06.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130V 1. Änderung für das Gebiet „Südlicher Stadteingang – Zweirad Thedinga“ beschlossen (s. Vorlage Nr. 1759/2016/3.1). 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 erfolgen in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 01.03.2017.

Die daraufhin eingehenden Stellungnahmen werden voraussichtlich zu keinen Änderungen der Planung führen.

Da auf dem derzeitigen Standort des Fahrradgeschäftes Thedinga auf dem ehemaligen Raiffeisengelände für ein großes Wohnbauvorhaben noch in diesem Jahr mit der Umsetzung begonnen werden soll, hat der Vorhabenträger ein dringendes Interesse mit der schnellstmöglichen Realisierung seines Vorhabens. Dementsprechend können nach der Beendigung der Beteiligungsverfahren am 01.03.2017 und der darauf folgenden Erarbeitung der Abwägungsempfehlungen die Planungsunterlagen dem Ausschuss für Bauen und Sanierung erst unmittelbar vor der Sitzung am 07.03.2017 vorgelegt werden.

Der Entwurf des Vorhabendurchführungsvertrages wird in bis spätestens zur Sitzung des Rates der Stadt Norden am 04.04.2017 von den Vertragsparteien unterschrieben worden sein.

Frau Peterssen gibt ausführliche Erläuterungen zur Planung.

Ratsherr vor der Brüggen begrüßt das Vorhaben sehr. Endlich würde der Schandfleck am Norder Tor verschwinden und positiv sähe er auch, dass es ein einheimischer Händler und kein Filialbetrieb sei, der das Vorhaben durchführe. Wie wäre das Zeitfenster?

Frau Peterssen erklärt, dass die Aufträge nach Ratsbeschluss im April erteilt würden.

Bürgermeister Schmelzle erklärt, auch die Stadt freue sich. Der Bereich würde damit endgültig abgerundet. Auch die Nähe zum ZOB halte er für sehr zweckmäßig, weil vielleicht DB-Nutzer vorher ihr Fahrrad zur Firma Thedinga zur Wartung oder Reparatur bringen könnten.

Ratsherr Tjaden befürchtet, dass sich im Bereich der Zufahrt der Verkehr stauen wird. Ob eine Zuwegung an der Straße möglich wäre. Frau Peterssen erwidert, dass sich der Verkehr eher entschärfen wird.

Die Ratsherren Julius und Gronewold befürworten das Projekt ausdrücklich.

Ratsherr Fischer-Joost findet die Planung und die Fokussierung auf Fahrräder zukunftsweisend. Dies solle

auch der Politik in Norden ein Vorbild sein.

Vorsitzende van Gerpen erklärt für die SPD, dass man das Vorhaben insgesamt als sehr positiv ansehe. Bezüglich der Gestaltung bedauere sie es jedoch, dass das Gebäude genau wie der Gebäudekomplex vom Norder Tor nur drei kleine Fenster bekäme. Frau Peterssen entgegnet, dass in dem Bereich die Flächen für die Lagerhaltung geplant seien und damit mehr Fenster unmöglich seien. Dipl.-Ing. von Hardenberg ergänzt, die Verwaltung habe sich auch die Fassade angeschaut. Als Ergebnis der geänderten Planung seien die Fenster und zur weiteren Auflockerung des Mauerwerks das große Logo eines Fahrrades mit in die Planung aufgenommen worden.

Ratsherr Julius verlässt vor der Abstimmung kurz den Saal.

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. 130V, 1. Änderung 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. 130V 1. Änderung „Südlicher Stadteingang – Zweirad Thedinga“ der Stadt Norden in der vorliegenden Plandarstellung als Satzung sowie die Begründung in der vorliegenden Fassung hierzu.

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

zu 13 **Haushalt 2017; Teilhaushalt 3 für die Produkte des FD Stadtplanung und Bauaufsicht 0123/2017/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Bau- und Sanierungsausschuss ist im Rahmen des Teilhaushalts 3 zuständig für die Beratung der Produkte des Fachdienstes Stadtplanung und Bauaufsicht.

Die Produkte des Teilhaushalts 3 – Fachdienst 3.1 – sind im anliegenden Entwurf zum Haushalt 2017 auf den Seiten 93 – 97 dargestellt.

Dieser Tagesordnungspunkt wird nach TOP 8 beraten.

Dipl.-Ing. von Hardenberg gibt Erläuterungen zum Teilaushalt des Fachdienstes 3.1 – Stadtplanung und Bauaufsicht.

Vorsitzende van Gerpen erklärt, die Vorberatung des Haushalts in den Fachausschüssen sei geflogenes Recht. Man würde sicher keinen Beschluss fassen, aber Fragen zur Klärung seien möglich. Dann würde man einvernehmlich die Vorlage ohne Beschlussfassung in den Verwaltungsausschuss geben.

Ratsherr vor der Brüggen erkundigt sich nach der Position 511-01, Dorferneuerung Leybucht polder, Abtei-

lung Brandschutz. Der Ankauf sei doch im Verwaltungsausschuss genehmigt worden. Und was stecke hinter der Summe von 200.000 Euro? Dipl.-Ing. von Hardenberg erklärt, zum Brandschutz könne er keine Aussage machen. Im Verwaltungsausschuss habe es weitere Verhandlungen gegeben. Bei den 200.000 Euro handele es sich um die Mitteln für die Dorferneuerung.

Beigeordnete Kleen erkundigt sich nach den Kosten für das Personal des Fachdienstes 3.1. Wäre das Personal überhaupt noch ausreichend bei den geringer veranschlagten Personalkosten? Man brauche doch dringend Personal für die Stadtplanung. Stadtamtfrau Buisker erklärt, dass diese Zahlen zentral vom Fachdienst Personal vorgegeben würden.

Nach der Beratung dieses Tagesordnungspunktes verlässt Stadtamtfrau Buisker die Sitzung.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

zu 14 Dringlichkeitsanträge

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

zu 15 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Folgende Anfragen, Wünsche und Anregungen wurden vorgetragen:

**zu 15.1 Anträge für Mastställe
AN/1142/2017**

Ratsherr Fischer-Joost hätte gehört, dass für den Bereich der Stadt Norden zwei Anträge für die Erweiterung oder den Neubau von Mastställen vorliegen würden. Hierzu hätte er ggf. nähere Informationen.

zu 15.2 Straßensperrung Ekeler Weg

Ratsherr Julius erkundigt sich nach der Aufhebung der Sperrung des Ekeler Weges. Bürgermeister Schmelzle erklärt, man würde die Sperrung aufheben, sofern es die Witterung erlaube und die Straße wieder befahrbar wäre.

**zu 15.3 Bauvorhaben Im Spiet 21 a
AN/1143/2017**

Ratsherr Julius erkundigt sich nach dem Grundstück Im Spiet 21 a. Hier würde seit geraumer Zeit eine Bodenplatte für ein Gebäude bestehen, aber die Bauarbeiten gingen nicht weiter.

zu 15.4 Bauprojekt ehemaliges Raiffeisengelände

Ratsherr Frerichs erkundigt sich nach Planungsstand für die Bebauung des ehemaligen Raiffeisengeländes. Dipl.-Ing. von Hardenberg berichtet, dass ein Bauantrag vorliegen würde, der aber noch unvollständig wäre und deshalb nicht abschließend bearbeitet werden konnte.

zu 16 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt um 18.59 Uhr mit einem Dank an die Anwesenden die Sitzung.

Die Vorsitzende


- van Gerpen -

Der Bürgermeister


- Schmelzle -

Der Protokollführer


- Born -