

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (07/BauSa/2017)

am 26.09.2017

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 15.08.2017
0295/2017/FB3
8. Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie - Lärmaktionsplan
0229/2017/3.3
9. 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "Bahnhof Norddeich" - Abwägung, Feststellungsbeschluss
0263/2017/3.1
10. Bebauungsplan Nr. 191; Gebiet: "Bahnhof Norddeich" - Abwägung, Satzungsbeschluss
0264/2017/3.1
11. 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "westlich Lehmweg" - Auslegungsbeschluss
0265/2017/3.1
12. Bebauungsplan Nr. 203; Gebiet: "westlich Lehmweg" mit örtlichen Bauvorschriften - Auslegungsbeschluss
0266/2017/3.1
13. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a, 2.Änderung V; Gebiet: "Nördlich zum Bahnkolk"; Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss
0291/2017/3.1
14. Antrag der SPD-Ratsfraktion: Antrag auf Erlass einer Milieuschutzsatzung
0223/2017/3.1
15. Antrag der ZOB: Änderung gewachsener Wohnstrukturen durch "sog. 6er oder 8er Blocks mit Ferienwohnungen", Aufzeigen rechtlicher Möglichkeiten sowie finanzieller und personeller Bedarfe in der Verwaltung
0222/2017/3.1
16. Antrag der FDP-Fraktion vom 04.09.2017, Änderung von Festsetzungen in Wohngebieten

und Erlass von Veränderungssperren

0293/2017/3.1

17. Dringlichkeitsanträge
18. Anfragen, Wünsche und Anregungen
 - 18.1. Durchführung einer nichtöffentlichen Sitzung
 - 18.2. Anzahl von Einstellplätzen bei Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten
 - 18.3. Zustand von Straßen
 - 18.4. Zustand Verschönerungsweg
19. 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. Der Vertreter vom Jugendparlament Remmer Pläsier bemängelt, dass er keine Einladung und keine Sitzungsvorlagen bekommen hätte.

Redaktioneller Hinweis: Eine telefonische Rücksprache bei Herrn Pläsier hat ergeben, dass die Einladung zur Sitzung im SPAM-Ordner seines Email-Accounts gelandet ist. Dies hatte er versehentlich übersehen.

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

Vorsitzende van Gerpen gibt bekannt, dass die Tagesordnungspunkte 8, 11 und 12 abgesetzt werden. Ratsherr Wimberg beantragt die gemeinsame Beratung der Tagesordnungspunkte 14, 15 und 16. Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

Mit diesen Änderungen wird einvernehmlich mit 11 Ja-Stimmen die Tagesordnung festgestellt.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen liegen nicht vor.

zu 5 Bekanntgaben

Bekanntgaben der Verwaltung liegen nicht vor.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde

Zur Einwohnerfragestunde meldet sich kein Bürger zu Wort.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 15.08.2017
0295/2017/FB3**

Beschlussvorschlag:

Das Protokoll wird genehmigt.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	8
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	3

**zu 8 Umsetzung der EU-Umgebungsärmrichtline - Lärmaktionsplan
0229/2017/3.3**

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

**zu 9 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "Bahnhof Norddeich" -
Abwägung, Feststellungsbeschluss
0263/2017/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 17.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 „Bahnhof Norddeich“ beschlossen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wurde vom Rat der Stadt Norden am 09.12.2014 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde für beide Bauleitpläne durch Auslage der Vorentwürfe vom 22.02.2016 bis zum 11.03.2016 sowie durch eine Informationsveranstaltung am 03.03.2016 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch Zusendung der Vorentwürfe und der Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 11.03.2016 sowie eine Informationsveranstaltung am 03.03.2016 durchgeführt.

Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen ist den Begründungen der beiden Bauleitpläne zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017.

Die Notwendigkeit einer Planänderung ergab sich nicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind den anliegenden Abwägungstabellen zu entnehmen.

Der Papierform dieser Sitzungsvorlage sind die Planzeichnung, die Begründung inkl. Umweltbericht sowie die Abwägungstabellen enthalten. Sämtliche Unterlagen inkl. Den weiteren Anlagen sind digital im Ratsinformationssystem vorhanden

Ohne Beratung erging folgende Beschlussempfehlung.

Beschlussvorschlag:

- 1. 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 27.06.2016 bis 29.07.2016 sowie zu den über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 eingeholten Stellungnahmen.**
- 2. Nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG die Feststellung der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden.**

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

zu 10 Bebauungsplan Nr. 191; Gebiet: "Bahnhof Norddeich" - Abwägung, Satzungsbeschluss 0264/2017/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 17.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 „Bahnhof Norddeich“ beschlossen. Notwendig wurde die Aufstellung, um die städtebauliche Entwicklung der betroffenen Fläche abzusichern. Diese für den Bahnbetrieb gewidmete Fläche wird in Teilbereichen dafür nicht mehr benötigt und wurde deshalb von der Deutschen Bahn verkauft. Nach zwischenzeitlich erfolgter unzulässiger Nutzung für Stellplätze erfolgte eine gerichtliche Klärung und die Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die Nachnutzung des Geländes, welches vom Rat der Stadt Norden am 09.12.2014 beschlossen wurde. Erforderlich für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde für beide Bauleitpläne durch Auslage der Vorentwürfe vom 22.02.2016 bis zum 11.03.2016 sowie durch eine Informationsveranstaltung am 03.03.2016 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch Zusendung der Vorentwürfe und der Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 11.03.2016 sowie eine Informationsveranstaltung am 03.03.2016 durchgeführt.

Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen ist den Begründungen der beiden Bauleitpläne zu entnehmen.

Für die weitere Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Nachnutzung des Geländes in wesentlichen Teilen für Stellplätze und der Abriss des ehemaligen Bahnhofsgebäudes führten zu einer notwendigen Schallschutzwand.

Erstellt wurden ebenfalls ein Entwässerungskonzept sowie ein geotechnisches Gutachten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit, eine Entbehrlichkeitsprüfung des Bereiches durch die DB und ein anschließendes Freistellungsverfahren für nicht mehr zu Bahnzwecken benötigte Flächen durch das Eisenbahnbundesamt durchzuführen. Weiterhin ergab sich die Notwendigkeit, das Entwässerungskonzept zu überarbeiten.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017. Die Notwendigkeit einer Planänderung ergab sich nicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind den anliegenden Abwägungstabellen zu entnehmen.

Der Papierform dieser Sitzungsvorlage sind der Bebauungsplan (verkleinert auf A3), die Begründung mit Umweltbericht, die Kompensationsvereinbarung und die Abwägungstabellen beige-

fügt. Sämtliche Unterlagen inkl. den weiteren Anlagen sind digital im Ratsinformationssystem vorhanden.

Ohne Beratung erging folgende Beschlussempfehlung.

Beschlussvorschlag:

1. 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 27.06.2016 bis 29.07.2016 sowie zu den über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 eingeholten Stellungnahmen.
2. Der Rat der Stadt Norden stimmt der beigefügten Kompensationsvereinbarung zu.
3. Der Rat der Stadt Norden beschließt nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 191 in der vorliegenden Fassung auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB und § 58 NKomVG als Satzung sowie die Begründung dazu.

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

- zu 11 **93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "westlich Lehmweg" - Auslegungsbeschluss
0265/2017/3.1**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

- zu 12 **Bebauungsplan Nr. 203; Gebiet: "westlich Lehmweg" mit örtlichen Bauvorschriften - Auslegungsbeschluss
0266/2017/3.1**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

- zu 13 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V; Gebiet: "Nördlich zum Bahnkolk"; Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss
0291/2017/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hatte in seiner Sitzung am 08.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V für das Gebiet „Nördlich zum Bahnkolk“ beschlossen (s. Vorlage Nr. 1500/2015/3.1). Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 15.06.2017 gefasst (s. Vorlage Nr. 1838/2016/3.1). 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

31.07.2017 bis zum 01.09.2017.

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

Allerdings sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie kleinere Textpassagen der Begründung sowie des Textteils redaktionell geändert worden. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass der Verkaufsbereich des Backshops und das angrenzende Café durch eine Wand räumlich voneinander abgetrennt werden, damit die raumordnerisch festgestellte Verkaufsfläche von max. 110 qm eindeutig eingehalten werden kann.

Der Entwurf des Vorhabendurchführungsvertrages wird zur Zeit der Erstellung der Sitzungsvorlage erarbeitet und zwischen den Vertragspartnern abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass der Vertrag bis spätestens zur Sitzung des Rates der Stadt Norden am 24.10.2017 von den Vertragsparteien unterschriftsreif sein wird.

Ratsherr Feldmann erkundigt sich, ob die Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes ausgeräumt seien. Dipl.-Ing. Wento erklärt, dass seitens des Gewerbeaufsichtsamtes ein anderes Gebiet gemeint war und damit keine Bedenken von dort mehr vorlegen.

Ratsherr Fischer-Joost wüsste gerne, ob auch die Bäckerei Grünhoff Bestandteil des Bebauungsplanes sei. Dipl.-Ing. Wento antwortet hierauf, dass mit dem Bebauungsplan eine Bäckerei mit Café ermöglicht und der Betrieb hierher verlagert würde.

Alle Fraktionen in Person der Ratsherren Tjaden, Julius, Feldmann und Fischer-Joost betonen, dass sie das Bauvorhaben an diesem Standort und die vorgelegten Pläne sehr gut finden würden und jetzt froh über den Satzungsbeschluss seien.

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. 89a, 2. Änderung V 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. 89a 2. Änderung V „Nördlich zum Bahnkolk“ 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 14 Antrag der SPD-Ratsfraktion: Antrag auf Erlass einer Milieuschutzsatzung 0223/2017/3.1

Sach- und Rechtslage:

Die SPD fordert den Erlass einer Milieuschutzsatzung für den Kernstadtbereich Nordens (siehe Anlage). In der Anlage ist ein Entwurf einer Erhaltungssatzung beigelegt. Der Antrag bezieht sich den § 172 BauGB.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder

6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4

Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

Der Antrag zielt dabei auf Absatz 1 Nr. 2 den Erhalt der Wohnbevölkerung ab. Um Rechtssicherheit zu erlangen, wäre zunächst zu untersuchen, welche Wohnbevölkerung (Milieu) und in welcher Zusammensetzung geschützt bzw. erhalten werden soll bzw. ob ein schutzwürdiges Milieu existiert. Die Erstellung dieser vorbereitenden Untersuchung ist nicht aus dem laufenden Betrieb zu erarbeiten. Hierzu wäre eine externe Unterstützung notwendig. Die Kosten wären mit ca. 100.000 € im Haushalt vorzusehen. Im Nachgang zu der Untersuchung wären die Stadtbereiche festzulegen, in dem schutzwürdige Milieus vorhanden sind. Im Anschluss würde ein Verfahren für die Aufstellung der Milieuschutzsatzung notwendig. Der voraussichtliche Mehraufwand in der Prüfung von entsprechenden Anträgen macht auch hier einen Mehrbedarf von 1 Vollzeitstelle im Bereich Bauaufsicht aus. Als Zeitraum von Beginn der vorbereitenden Untersuchung bis zum Satzungsbeschluss kann von 2 bis 3 Jahren ausgegangen werden.

Im Übrigen beabsichtigt die Verwaltung für Straßen mit wertvoller, ortstypischer und erhaltenswerter Bausubstanz zum Erhalt der städtebaulichen Erscheinung sukzessive die Aufstellung von Erhaltungssatzungen.

Aus den oben genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung den Ansatz der Erstellung einer Milieuschutzsatzung nicht weiter zu verfolgen.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes erfolgt zusammen mit den TOPs 15 und 16.

Dipl.-Ing. Wento erläutert alle drei Anträge, die eine ähnliche Thematik hätten, aber doch unterschiedlich beantwortet werden müssten. Man wäre bezüglich neuer Bauvorhaben aufgrund der durch das Verwaltungsgericht aufgezeigten Problematik in der Langen Riege noch sensibler bei der Bearbeitung von Bauanträgen geworden. Zusammengefasst stellten sich die Anträge so dar:

Antrag SPD: für die beantragte Satzung müssten erst die Grundlagen geschaffen werden.

Antrag ZOB: in zukünftigen Bebauungsplänen müssten entsprechende Festsetzungen geschaffen werden

Antrag FDP Änderung aller Bebauungspläne

Dipl.-Ing. Wento schlägt dem Ausschuss vor, die rechtskräftigen Bebauungspläne zu untersuchen und dann darüber im Ausschuss zu berichten. Bezüglich des Aufwandes erinnert er an Bebauungspläne in Norddeich. Die Änderung der Pläne begann 2012 und sei immer noch nicht abgeschlossen.

Bürgermeister Schmelzle nimmt ab 17:17 Uhr an der Sitzung teil.

Städtischer Baudirektor Memmen ergänzt, dass eine Kategorie fehle. Man habe die Situation auch da, wo kein Bebauungsplan bestehe.

Ratsherr Wimberg bemerkt, ob es bei der von der Verwaltung vorgebrachten Begründung mit notwendigen finanziellen und personellen Engpässen keine kleinere Lösung geben könnte. Bei der akuten Stilllegung des Bauvorhabens in der Parkstraße sehe er im Vorfeld der Baugenehmigung aufklärende Gespräche mit den Anliegern als hilfreich an. Dipl.-Ing. Wento antwortet hierauf direkt. Man nehme bei solchen Bauanträgen schon Kontakt mit den Nachbarn auf, aber nur die direkten Anlieger hätten das Recht zur Information. Man dürfe auch nicht vergessen, dass die Bauherren ein Recht auf Baugenehmigung hätten.

Hinweis der Verwaltung: es wurde bisher keine Stilllegung der Baumaßnahme durch die Bauverwaltung vorgenommen. Auf die Ausführungen im Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung wird verwiesen.

Ratsherr Feldmann ist überrascht von dem Urteil (*) des Verwaltungsgerichtes Oldenburg be-

züglich der Beurteilung von einzelnen Wohneinheiten. Er hält dies für Norden für problematisch. Als Norder Rat solle man dieser Entwicklung entgegen wirken. Von Norddeich käme diese negative Entwicklung in Richtung Süden ins Stadtgebiet. Darum hielte die FDP-Fraktion eine Veränderungssperre für sinnvoll. Insgesamt hätte die Verwaltung mit dem Mittel der Zurückstellung von Baugesuchen dann 4 Jahre Zeit zur Überarbeitung der Bebauungspläne. Der Antrag der FDP unterscheide sich damit sehr von dem Antrag der SPD. Bei einer Milieuschuttsatzung könne man nur im Wege von Vorkaufsrechten wirken.

(*) Hinweis der Verwaltung: Es handelt sich um einen Beschluss des Verwaltungsgerichtes Oldenburg, nicht um ein Urteil.

Ratsherr Gronewold betont, dass man mit dem Antrag eine Frage stelle, aber noch keinen einleuchtenden Vorschlag unterbreiten könne.

Dipl.-Ing. Wento erklärt, dass bei rechtssicherer Regelung die Bebauungspläne überprüft und ggf. geändert werden. Wichtig sei die Prüfung für ganz Norden, was man habe, wo Ferienwohnungen verträglich seien und vielleicht auch wo nicht genehmigte Ferienwohnungen schon vorhanden seien.

Ratsherr Fischer-Joost meint, dass laut Aufstellung der Bauvorhaben aus den vergangenen Jahren doch nicht so viele Mehrfamilienhäuser gebaut worden seien. Man bausche das vielleicht auch etwas auf. Das BauGB und der Klimaschutz sollten eine Innenverdichtung bringen. Der Trend sei nicht nur bei älteren Menschen hin zur Einliegerwohnung ohne viel Garten. Als verträgliches Beispiel nennt er ein Bauvorhaben am Ende der Nordseestraße. Zur Thematik in der Langen Riege stünden im hinteren Bereich auch Mehrfamilienhäuser. Man brauche vielleicht Vorschläge, wie man Baugrundstücke mit höherer Auslastung vorsehen könne bzw. zu einer geordneten Verdichtung käme. Vielleicht solle hierüber eine Arbeitsgruppe von Ratsherren drüber beraten.

Ratsherr Wallow sieht das ähnlich wie Ratsherr Fischer-Joost. Die ungefähr 10 Investoren in Norden müssten mit an den Tisch. Der akute Baustopp in der Parkstraße zeige die Problematik. Es wäre schade, dort noch so ein großes Bauprojekt zu bekommen. Man solle lieber die Qualität verbessern, jedoch nicht mehr so viele Wohnungen planen. Dafür könnten die Wohnungen auch teurer werden. Vielleicht diene es auch der Vermeidung von Prozessen, wenn man erst zusammen reden und vielleicht als zweiten Schritt dann die Bebauungspläne ändern würde.

Ratsherr Wimberg sieht nach wie vor eine kleine Lösung. Der Ansatz der Verwaltung sei überdimensioniert. Man müsse bei den Projekten differenzieren. Der Ansatz von nur zwei Wohneinheiten sei zu restriktiv. Heute käme man vielleicht zu keiner Entscheidung. Man müsse sich zusammensetzen und die Kriterien festlegen.

Ratsherr Feldmann meint, man drehe sich im Kreise. Vornehmlich solle man den Ausschluss von Ferienwohnungen betreiben. Bei Ferienwohnungen gäbe es auch zu viele Parkplätze. Hier könne man nur den Weg, das Baurecht anzupassen, wählen und schauen, welche alten Bebauungspläne angepasst werden müssten.

Ratsherr Gronewold wiederholt seinen Vorschlag aus einer früheren Sitzung. Man solle sich zusammensetzen und Frau Milberg vom Fachdienst 3.2 als Moderatorin vorschlagen.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, man habe die Vorschläge und Sorgen aufgenommen und könne nur anbieten, wie man dann vorgehen könne. Man müsse sehen, was in den Bebauungsplänen festgesetzt werden könne.

Vorsitzende van Gerpen macht den Vorschlag, eine interfraktionelle Arbeitsgruppe zu bilden. Parallel sollte die Verwaltung den Auftrag erhalten, Gespräche mit den Investoren zu führen, um bezüglich Größe und Qualität der Objekte Einfluss zu nehmen.

Ratsherr Gronewold meint, man solle sich erst zusammen setzen und festlegen, was man erreichen wolle.

Vorsitzende van Gerpen sieht diese Regelungen neben dem Stadtentwicklungskonzept. Man müsse hier beim Baurecht bleiben und versuchen kurzfristig etwas ohne Sanktionen zu erreichen.

Die Frage nach der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes durch Ratsherr Tjaden beantwortet Dipl.-Ing. Wento dahingehend, dass hierzu die Ausschreibung in Vorbereitung sei. Bezüglich der Bauprojekte würde er kurzfristig Gespräche mit den Investoren führen und eruieren, welche Bebauungspläne betroffen seien.

Ratsherr Wimberg meint, man solle sich einige Bauvorhaben anschauen und dann die Kriterien festlegen.

Ratsherr Feldmann ist der Ansicht, wenn ein Bauherr innerhalb des Baurechts bauen könne, würde er nicht kleiner bauen. Warum könne man nicht alle Bauanträge zurückstellen?

Vorsitzende van Gerpen bemerkt hierzu, wenn man dem FDP-Antrag folgen würde, würde das die Wirtschaft über Jahre lahmlegen. Auch Ratsherr Wimberg schließt sich dieser Ausführung an und ergänzt, dass der FDP-Antrag viel Geld und Personal kosten würde. Man solle das nicht lang reden im Ausschuss.

Vorsitzende van Gerpen fasst dann die Diskussion zusammen. Heute gäbe es keine Abstimmung über die Anträge. Man wolle eine interfraktionelle Arbeitsgruppe bilden. **Die Verwaltung bekäme den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens.**

Ratsherr Feldmann wünscht die Umsetzung mit einer zeitlichen Befristung. Auch Ratsherr Wimberg sieht das so, die Zeitschiene würde aber durch die Haushaltsberatungen vorgegeben. Vielleicht in zwei Monaten, spätestens jedoch Ende des Jahres müssten Ergebnisse vorliegen.

Städtischer Baudirektor Memmen erklärt, dass die Verwaltung noch eine Vorlage bezüglich aller drei Anträge machen würde.

Damit ergeht für alle drei Anträge unter den Tagesordnungspunkten 14, 15 und 16 folgender Beschluss:

Beschluss des Ausschusses (Beratungsfolge wird nicht fortgesetzt):

1. Die Beschlussfassung über die vorliegenden Anträge wird geschoben.
2. Bildung einer interfraktionellen Arbeitsgruppe mit der Aufgabe, über die mit allen drei Anträgen angesprochenen Themen einen gemeinsamen Konsens zu erarbeiten. Als zeitliche Schiene soll ein Ergebnis in den kommenden zwei Monaten, spätestens bis Ende des Jahres vorliegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Gutachten zur Verträglichkeit von Ferienwohnungen in Norden erstellen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Mittel zur Finanzierung sind im Haushalt 2018 bereitzustellen.
4. Erstellung einer Vorlage über die drei vorliegenden Anträge.

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

zu 15 **Antrag der ZOB: Änderung gewachsener Wohnstrukturen durch "sog. 6er oder 8er Blocks mit Ferienwohnungen", Aufzeigen rechtlicher Möglichkeiten sowie finanzieller und personeller Bedarfe in der Verwaltung**

0222/2017/3.1

Sach- und Rechtslage:

Die Verwaltung ist bestrebt EinwohnerInnen und NeubürgerInnen städtebauliche und wohnliche Qualitäten zu erhalten bzw. zu schaffen, sowie im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten umzusetzen. Die Schaffung von Wohnraum ist dabei eines der wichtigen Ziele. Dabei muss eine Abwägung zwischen Innenentwicklung und Außenentwicklung erfolgen. Gem. Baugesetzbuch und auch Niedersächsischer Bauordnung sind die Gemeinden angehalten Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu stellen. Hier gibt es in Norden noch erhebliche Potenziale, die es im Rahmen des zu überarbeitenden Stadtentwicklungskonzeptes zu identifizieren gilt. Denn erfolgt die Nachverdichtung nicht im Ort, sondern die Ausweitung der Ortsränder ist der Bodenverbrauch wesentlich höher und langfristigen Kosten für die Infrastruktur unverhältnismäßig hoch.

Die Fallzahlen für Neubauten von Häusern mit mind. 5 WE waren 2013/2014, im Vergleich zum Gebäudebestand der Stadt Norden, nicht besonders hoch (etwa 10-15 Abrisse und Genehmigungen), im Jahr 2015 waren es 14 Fälle, im Jahr 2016 waren es 11 und 2017 bis dato 6 Genehmigungen. Anhand der Fallzahlen kann nur die Frage der Nachverdichtung und nicht der Nutzung geklärt werden, da alle Anträge als Wohngebäude beantragt und genehmigt wurden.

Das Urteil des OVG Lüneburg ist mit der BauGB-Novelle 2017 hinfällig. Gem. BauGB- und BauNVO-Novelle sind Ferienwohnungen als nicht störendes Gewerbe in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht in Zukunft bei der Änderung oder Neuauflistung von Bebauungsplänen das Ferienwohnen städtebaulich zu steuern. In rechtskräftigen, „alten“ Bebauungsplänen, wo keine Regelung bezüglich nicht störenden Gewerbe enthalten ist, muss von einer allgemeinen Zulässigkeit des Ferienwohnens ausgegangen werden.

Um eine rechtssichere Steuerung zu ermöglichen, muss die Überarbeitung der „alten“ B-Pläne in Erwägung gezogen werden. Hierfür sollte im ersten Schritt ein Konzept erarbeitet werden, welches die Verträglichkeit bzw. die heutigen Standorte von Ferienwohnungen für Norden untersucht und bewertet (Kosten ca. 50.000 €). Für die verwaltungsseitige Bearbeitung des Konzeptes und der B-Pläne wäre ein Bedarf von 1 Vollzeit-Planerstelle, sowie entsprechende HH-Ansätze vorzusehen.

Sollte eine Bestandsaufnahme und Regulierung der Nutzungen von genehmigten Wohnraum als nicht genehmigtes Ferienobjekt gewünscht sein, so ergibt sich aus Sicht des FD 3.1 ein Mehrbedarf von 2 Vollzeitstellen. Eine Stelle zur örtlichen Recherche und Kontrolle, sowie eine Stelle zur verwaltungsrechtlichen Abarbeitung, sowie HH-Ansätze für Rechtsstreite. So hat z. B. der LK Aurich für Norderney eine Stelle geschaffen, die sich mit der Kontrolle der Ausbauten von Spitzböden auf der Insel befasst. Darüber hinaus wäre ein noch zu beziffernder HH-Ansatz für gerichtliche Auseinandersetzungen im Verbotsfall anzusetzen.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes erfolgt zusammen mit den TOPs 14 und 16 **und ist unter TOP 14 ausgedruckt.**

Es ergeht für alle drei Anträge unter den Tagesordnungspunkten 14, 15 und 16 folgender Beschluss:

Beschluss des Ausschusses (Beratungsfolge wird nicht fortgesetzt):

1. Die Beschlussfassung über die vorliegenden Anträge wird geschoben.
2. Bildung einer interfraktionellen Arbeitsgruppe mit der Aufgabe, über die mit allen drei Anträgen angesprochenen Themen einen gemeinsamen Konsens zu erarbeiten. Als zeitliche Schiene soll ein Ergebnis in den kommenden zwei Monaten, spätestens bis En-

de des Jahres vorliegen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Gutachten zur Verträglichkeit von Ferienwohnungen in Norden erstellen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Mittel zur Finanzierung sind im Haushalt 2018 bereitzustellen.
4. Erstellung einer Vorlage über die drei vorliegenden Anträge.

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

**zu 16 Antrag der FDP-Fraktion vom 04.09.2017, Änderung von Festsetzungen in Wohngebieten und Erlass von Veränderungssperren
0293/2017/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. (§ 1 Abs. 3). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6):

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die Anforderungen an kostensparendes Bauen
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Darüber hinaus gilt im Baugesetzbuch und der Niedersächsischen Bauordnung der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Insbesondere die weitere Nutzung vorhandener Infrastrukturen sollte Ziel der weiteren Entwicklung der Stadt Norden sein, da neu zu schaffende Infrastruktur in den Randbereichen in Zukunft eine zusätzliche Belastung für den Haushalt ergibt. Sollte die Nachfrage nach Bauland und vor allem Mietwohnungsbau nicht im Innenbereich erfüllt werden können, werden dadurch zusätzliche Verkehre erzeugt und der demographische Wandel nicht ausreichend berücksichtigt.

Festsetzungen in Bebauungsplänen sind anhand von städtebaulichen Entwicklungszielen abzuleiten und festzulegen. Die pauschale Forderung von nur 2 Wohneinheiten und der Ausschluss von Reihenhäusern kommt einer Verhinderungsplanung gleich, denn die Siedlungsbereiche der Stadt Norden können bezüglich der städtebaulichen Situation und der Entwicklungsziele nicht gleichgesetzt werden. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind bei Neuaufstellung bzw. Änderung von B-Plänen im jeweiligen Verfahren zu ermitteln.

Gleichfalls ist ein pauschaler Erlass einer Veränderungssperre als Satzung nicht zulässig. Hierzu bedarf es eines Aufstellungsbeschlusses für ein Bauleitplanverfahren mit entsprechenden Begründungen, welche aus den städtebaulichen Entwicklungszielen für den jeweiligen Ortsteil abzuleiten sind. Deshalb bedarf es einer Voruntersuchung, welche Ortsteile und Bebauungspläne betroffen sind. Es wird vorgeschlagen eine Ermittlung seitens der Verwaltung durchzuführen, welche Bebauungspläne hinsichtlich des aktuellen Regelungsgehalts betroffen wären.

In der Folge wären die betroffenen B-Pläne formell zu ändern. Dies kann nicht mit den vorhandenen Kapazitäten seitens der Verwaltung erfolgen. Als Mehrbedarf wäre eine Planerstelle in Vollzeit erforderlich. Darüber hinaus bedarf es einer entsprechenden finanziellen Ausstattung zum Betreiben der B-Plan-Verfahren. In diesem Zusammenhang wird auf Sitzungsvorlage 0222/2017/3.1 verwiesen.

Eine Zurückstellung von Vorhaben ist ebenfalls nicht zielführend, da eine Zurückstellung einer

aktiven Betreuung des jeweiligen Verfahrens bedarf. Dies ist gegenwärtig seitens der Verwaltung nicht leistbar bzw. bedarf zusätzlichen Personals.

Im Übrigen wird auf die anstehende Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes verwiesen, indem die Weiterentwicklung der Ortsteile sowie zukünftige Wohnformen thematisiert werden sollen.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes erfolgt zusammen mit den TOPs 14 und 15 **und ist unter TOP 14 abgedruckt.**

Es ergeht für alle drei Anträge unter den Tagesordnungspunkten 14, 15 und 16 folgender Beschluss:

Beschluss des Ausschusses (Beratungsfolge wird nicht fortgesetzt):

1. Die Beschlussfassung über die vorliegenden Anträge wird geschoben.
2. Bildung einer interfraktionellen Arbeitsgruppe mit der Aufgabe, über die mit allen drei Anträgen angesprochenen Themen einen gemeinsamen Konsens zu erarbeiten. Als zeitliche Schiene soll ein Ergebnis in den kommenden zwei Monaten, spätestens bis Ende des Jahres vorliegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Gutachten zur Verträglichkeit von Ferienwohnungen in Norden erstellen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Mittel zur Finanzierung sind im Haushalt 2018 bereitzustellen.
4. Erstellung einer Vorlage über die drei vorliegenden Anträge.

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

zu 17 Dringlichkeitsanträge

Dringlichkeitsanträge zur Beratung liegen nicht vor.

zu 18 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Folgende Anfragen, Wünsche und Anregungen werden vorgetragen:

zu 18.1 Durchführung einer nichtöffentlichen Sitzung

Ratsherr Wimberg beantragt im Anschluss der öffentlichen Sitzung die Durchführung einer nichtöffentlichen Beratung zu einem bestimmten Thema. Der Ausschuss stimmt dem Antrag einvernehmlich mit 11 Ja-Stimmen zu.

zu 18.2 Anzahl von Einstellplätzen bei Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten

Ratsherr Feldmann erkundigt sich nach der Anzahl von Einstellplätzen bei Wohnhäuser mit mehreren Wohneinheiten. Man hätte bei früheren Bauvorhaben immer 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit gefordert. Er sehe jetzt vielfach wieder nur 1 Einstellplatz pro Wohneinheit.

Dipl.-Ing. Wentz erklärt, dass die Nds. Bauordnung 1 bis 2 Einstellplätze vorsehe, jedoch bei An-

tragstellung von nur einem Stellplatz/Wohneinheit auch nur diese antragsgemäß genehmigt werden könnten. Mehr könne man nicht fordern.

zu 18.3 Zustand von Straßen

Ratsherr Frerichs bemängelt den baulichen Zustand folgender Straßen:
Hohe Vier, Kadelberger Weg, Schlackenweg und Am Bahndamm.

Die Zuständigkeit liegt beim Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss. Die Anfrage wird aufgenommen und an den Fachdienst 3.3 zur Beantwortung im dortigen Ausschuss weitergeleitet.

zu 18.4 Zustand Verschönerungsweg

Ratsherr Wimberg wüsste gerne, ob der Verschönerungsweg zur Stadt Norden oder zur Samtgemeinde Hage gehöre. Der bauliche Zustand wäre dringend überprüfenswert.

Die Zuständigkeit liegt beim Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss. Die Anfrage wird aufgenommen und an den Fachdienst 3.3 zur Beantwortung im dortigen Ausschuss weitergeleitet.

zu 19 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18.03 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

- van Gerpen -

- Schmelzle -

- Born -