

# STADT NORDEN

## Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (11/BauSa/2018)

am 05.06.2018

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
- 5.1. Alleestraße 38 - Umnutzung eines denkmalgeschützten Gulfhofes  
**0543/2018/3.1**
6. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil
7. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 10.04.2018  
**0501/2018/FB3**
8. 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: „westlich Lehmweg“ - Abwägung, Feststellungsbeschluss  
**0536/2018/3.1**
9. Bebauungsplan Nr. 203; Gebiet: „westlich Lehmweg“ mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung, städtebaulicher Vertrag, Satzungsbeschluss  
**0537/2018/3.1**
10. 101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "Norddeicher Straße / Backersweg" - Abwägung, Feststellungsbeschluss  
**0538/2018/3.1**
11. Bebauungsplan Nr. 181; Gebiet: "Norddeicher Straße / Backersweg" mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung, Satzungsbeschluss  
**0539/2018/3.1**
12. Bebauungsplan Nr. 208, Gebiet: Lintel; Aufstellungsbeschluss  
**0532/2018/3.1**
13. Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften; Gebiet: Knyphausenstraße - An der Welle; Abwägung, Satzungsbeschluss  
**0471/2018/3.1**
14. Bebauungsplan Nr. 24 - 1. Änderung; Gebiet: "nördlich Hooge Riege" - Aufstellungsbeschluss  
**0463/2018/3.1**

15. Dringlichkeitsanträge
16. Anfragen, Wünsche und Anregungen
- 16.1. Ratsherr Gronewold: Sachstand Skaterbahn
- 16.2. Ratsherr Wallow: Sachstand Barfußpark
- 16.3. Ratsherr vor der Brüggen: Westerstraße, Benutzung des Fußweges während der Bauphase
- 16.4. Ratsherr vor der Brüggen: Vermüllung beim toom-Baumarkt
- 16.5. Ratsherr vor der Brüggen: Ersatzpflanzung eines Baumes an der Westerstraße
17. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
18. 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**

Vorsitzende van Gerpen stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

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

Es liegt ein Dringlichkeitsantrag zur **Bekanntgabe** vor. Die Behandlung des Antrages erfolgt nicht unter TOP 15, sondern unter TOP 5 Bekanntgaben. Die Tagesordnung wird sodann einvernehmlich vom Ausschuss mit 11 Ja-Stimmen festgestellt.

**zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen**

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

**zu 5 Bekanntgaben**

Der Dringlichkeitsantrag 0543/2018/3.1 *Alleestraße 38 - Umnutzung eines denkmalgeschützten Gulfhofes* wird nach Beschluss des Ausschusses unter diesem TOP behandelt:

**zu 5.1 Alleestraße 38 - Umnutzung eines denkmalgeschützten Gulfhofes  
0543/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der denkmalgeschützte Gulfhof Alleestraße 38 ist von neuen Eigentümern erworben worden. Es ist beabsichtigt eine Nutzungsänderung in 13 Ferienwohnungen mit angeschlossenen Erholungsbereich (Sauna / Spa) vorzunehmen.

In der heutigen Zeit sind viele Gulfhöfe verlassen. Hauptsächlich, weil die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde. Aufgegebene Landwirtschaftliche Betriebe werden heutzutage nicht mehr neubesetzt, da die Flächen zur Rentabilität des wirtschaftlichen Betriebes zusammengefasst werden. Die zu den neuhinzugewonnenen Flächen zugehörigen Höfe verlieren ihre Funktion. Es kommt mehr und mehr zum Verfall dieser historischen Gulfhöfe (Resthöfe). Diesem Tatbestand ist entschieden und konsequent entgegenzutreten. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gebäude mit hohen Denkmalwerten zu legen. Im Einzugsgebiet der Stadt Norden gibt es ca. 350 Gulfhöfe, davon sind erst ca. 30 denkmalschutzrechtlich untersucht. Der o.g. Gulfhof besitzt einen hoch einzustufenden Denkmalwert, steht seit 4 Jahren leer und leider sind mehrere Interessenten bisher an der Finanzierung gescheitert. Eine ganzheitliche Nutzung des Gebäudeensembles ist anzustreben.

Dem Vorhaben steht aus denkmalschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich nichts entgegen.

Es handelt sich um einen unbeplanten Außenbereich. Das Vorhaben kann nach § 35 Abs. 4 BauGB eingeordnet werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine Verträglichkeit zur benachbarten Gewer-

be- und Wohnnutzung durch ein Gutachten nachzuweisen.

Gemäß Ratsbeschluss vom 11.10.1989 zu den Richtlinien des Rates der Stadt Norden über die Regelung von Zuständigkeiten für Rat, Verwaltungsausschuss und Stadtdirektor, Punkt 2.21, wird über das Vorhaben informiert.

Die Vorhabenträger und der Architekt stellen sich und das Vorhaben im Bau- und Sanierungsausschuss vor.

Herr Freitag (Architekt) erläutert das Projekt.

Ratsherr Zitting erkundigt sich, ob für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste. Dies wird von FDL Wento verneint. Es handele sich um denkmalgeschütztes Gebäude, das als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig wäre. Einige Punkte wie Immissionen würden im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Ratsherr Wallow kennt schon einige ähnliche Vorbilder in anderen Gemeinden. Dies würde auch sicher als Ferienwohnungen genutzt werden. Wäre eine Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geplant? Herr Freitag erklärt, dass es Ferienwohnungen werden sollten, aber ob eine Teilung nach WEG gemacht würde, wäre zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht klar.

Ratsherr Julius begrüßt das Vorhaben ausdrücklich, mahnt aber die Fällung weiterer Bäume an. Herr Freitag betont, dass die frühere Eigentümerin bereits Bäume gefällt hätte. Dies würde vom jetzigen Investor nicht geplant, im Gegenteil würde der vorhandene Bewuchs nur ausgedünnt und gepflegt werden.

Ratsherr Gronewold hält das Vorhaben für gelungen. Warum wäre das als Dringlichkeitsantrag eingebracht worden? FDL Wento erklärt, man wollte die Politik zeitnah informieren. Man habe jetzt noch einiges in Sachen Gewerbe und Immissionsschutz zu prüfen.

Ratsherr vor der Brüggen bedankt sich für die Vorlage und Vorstellung im Ausschuss und findet das Vorhaben auch prima.

Vorsitzende van Gerpen erkundigt sich bei der geplanten Nutzungsänderung mit dem vermehrten Zu- und Abgangsverkehr, ob die vorhandene Zufahrt zur Landesstraße weiterhin genehmigt würde. Herr Freitag erklärt, dass die vorhandene Zufahrt und die fußläufige Verbindung genutzt werden könnten.

Der Ausschuss nimmt **zustimmend** Kenntnis.

#### **Beschlussvorschlag:**

#### **Kenntnisnahme**

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

#### **zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil**

Im 1. Teil der Einwohnerfragestunde meldet sich kein Bürger zu Wort.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 10.04.2018  
0501/2018/FB3**

Ohne Wortmeldung ergeht folgender Beschluss:

**Beschlussvorschlag:**

**Das Protokoll wird genehmigt.**

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

**zu 8 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: „westlich Lehmweg“ - Abwägung, Feststellungsbeschluss  
0536/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 10.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 „westlich Lehmweg“ beschlossen.

Ebenfalls beschlossen wurde die Aufstellung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, da der Bebauungsplan Nr. 203 nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst neben dem Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 203 auch noch weitere Flächen im südlichen Bereich, welche bauleitplanerisch für eine Wohnnutzung vorbereitet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Auslage der Vorentwürfe in der Zeit vom 27.06.2016 bis zum 15.07.2016. Die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung wurde gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Vorentwürfe und die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 15.07.2016.

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Am 27.02.2018 hat der Rat der Stadt Norden den Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.03.2018 bis zum 20.04.2018.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind den beigefügten Abwägungstabellen zu entnehmen.

Dieser Tagesordnungspunkt wird zusammen mit TOP 9 beraten.

FDL Wento erläutert, dass die NLG nach Klärung der Entwässerungsprobleme unmittelbar nach dem Ratsbeschluss jetzt mit den Erschließungsarbeiten beginnen möchte.

Der Ausschuss verzichtet auf eine erneute Vorstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes.

Ratsherr Fischer-Joost hat einige Fragen. Er vermisse bei diesem Bebauungsplan Festsetzungen in Sachen Klimaschutz. Er nennt hierfür einige Beispiele. Bei den Abwägungen würden Stellungnahmen der Umweltschutzverbände fehlen. Außerdem regt er an, für Ausgleichsflächen einen Pflegeplan vorzuschreiben, da die Flächen teilweise später zweckentfremdend würden.

FDL Wento nimmt Stellung zu den genannten Beispielen. Bezüglich der Kompensationsflächen würde er die Anregung an den zuständigen Fachdienst 3.3 weitergeben.

Ratsherr Fischer-Joost betont noch mal, dass die Aussage des Bürgermeisters, es wäre bereits einiges in Sachen Klimaschutz getan worden, durch die genannten Beispiele widerlegt würde. Vielleicht würde es ja konkrete Ergebnisse in den nächsten Arbeitsgruppen geben.

Zu den ersten Ausführungen von Ratsherr Fischer-Joost bezüglich weiterer Festsetzungen in den Bebauungsplänen ergänzt FDL Wento, dass in Norden die Politik einen großen Einfluss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nehmen könne. Bei den Umlandgemeinden wäre dies nicht immer so und die Umsetzung von Bebauungsplänen sehe dort teilweise schlimm aus.

Ratsherr Zitting ist grundsätzlich mit den Vorlagen einverstanden, hat aber eine Nachfrage zur 50/50 Regelung bezüglich des Baulandmanagements. FDL Wento betont, dass hier bereits das neue Baulandmanagement zur Anwendung käme. Bezüglich der Stellungnahmen von Umweltschutzverbänden sagt er eine Klärung zu. Anmerkung im Protokoll: Die Verbände wurden beteiligt, haben aber keine Stellungnahmen abgegeben.

Ratsherrn Wiebersiek ist ein Nebensatz in der Stellungnahme des Entwässerungsverbandes unklar. Dort würde von „preiswerteren Möglichkeiten“ geschrieben. Hierzu hat auch FDL Wento keine Erklärung, da der Entwässerungsverband die Möglichkeiten nicht benannt hat.

Weiterhin erkundigt sich Ratsherr Wiebersiek nach der ausführlichen Stellungnahme eines Emders Architekturbüro. FDL Wento erklärt, dass dieses Büro ähnliche Stellungnahmen bereits früher in anderen Verfahren abgegeben hätte. Die Stellungnahme wurde in der Abwägung entsprechend behandelt.

Vorsitzende van Gerpen bedauert, dass durch den Klimaschutzbeauftragten so viel Vorarbeit geleistet würde, in der Verwaltung das Personal für die Umsetzung und Beantragung von Fördergeldern aber nicht vorhanden wäre. Bezüglich der anstehenden Vorlagen fasst sie die Diskussion zusammen. Da der städtebauliche Vertrag bisher noch nicht vorliege, aber sicher bis zur Ratssitzung nachgereicht würde, wäre es sinnvoll die Vorlage ohne Beschlussfassung in der Beratungsfolge zu schieben. Die in der Diskussion aufgeworfenen Fragen sollten noch geklärt werden.

**Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.**

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

zu 9 **101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "Norddeicher Straße / Backersweg" -**

**Abwägung, Feststellungsbeschluss  
0538/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 04.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 Im Gebiet Norddeicher Straße / Backersweg beschlossen. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Dargestellt werden Wohnbauflächen, Grünflächen und sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Auslage der Vorentwürfe in der Zeit vom 06.02.2017 bis zum 24.02.2017. Die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung wurde gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Vorentwürfe und die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 24.02.2017.

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.04.2018 bis zum 18.05.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Ohne Wortmeldung ergeht folgender Beschlussvorschlag:

**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 Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.04.2018 bis zum 18.05.2018 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 101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden.**

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

zu 10 **Bebauungsplan Nr. 203; Gebiet: „westlich Lehmweg“ mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung, städtebaulicher Vertrag, Satzungsbeschluss  
0537/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 10.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 „westlich Lehmweg“ beschlossen. Ebenfalls beschlossen wurde die Aufstellung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, da der Bebauungsplan Nr. 203 nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Auslage der Vorentwürfe in der Zeit vom 27.06.2016 bis zum 15.07.2016. Die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung wurde gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Zusendung der Vorentwürfe und die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 15.07.2016.

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Aufgrund der deutlich erhöhten Erschließungskosten hat der Rat der Stadt Norden am 15.06.2017 die Verschiebung der nach Norder Baulandmanagement vorgesehenen Quotierung von 70% preisgedeckelten Grundstücken und 30 % frei verkäuflichen auf mindestens 50 % preisgedeckelte und bis zu 50 % frei verkäufliche beschlossen.

Am 27.02.2018 hat der Rat der Stadt Norden den Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.03.2018 bis zum 20.04.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind den beigefügten Abwägungstabellen zu entnehmen.

Dieser Tagesordnungspunkt wird zusammen mit TOP 8 beraten. Die Wortbeiträge sind dort abgedruckt.

**Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.**

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

**zu 11** **Bebauungsplan Nr. 181; Gebiet: "Norddeicher Straße / Backersweg" mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung, Satzungsbeschluss**  
**0539/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 04.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 Im Gebiet Norddeicher Straße / Backersweg beschlossen. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Auslage der Vorentwürfe in der Zeit vom 06.02.2017 bis zum 24.02.2017. Die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung wurde gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Vorentwürfe und die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 24.02.2017.

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 181 zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.04.2018 bis zum 18.05.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind den beigefügten Abwägungstabellen zu entnehmen.

Ohne Wortmeldung ergeht folgender Beschlussvorschlag:

**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 Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.04.2018 bis zum 18.05.2018 eingeholten Stellungnahmen.**
- 2. Nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB, § 84 NBauO und § 58 NKomVG den Bebauungsplan Nr. 181 als Satzung sowie die Begründung dazu.**

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

**zu 12    Bebauungsplan Nr. 208, Gebiet: Lintel; Aufstellungsbeschluss 0532/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Siedlungsbereich, der direkt nördlich an die Norder Innenstadt angrenzt.

Das Gebiet ist hauptsächlich gekennzeichnet durch eine hochwertige, z.T. villenartige 1-2- geschossige Wohnbebauung, die überwiegend zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden ist. Die Qualität drückt sich auch durch das Vorhandensein von 2 Baudenkmalen und 12 Objekten, die im Ensemble denkmalgeschützt sind, aus.

Ergänzt wird die Wohnnutzung durch Gebäudekomplex, die öffentlich genutzt sind (Katasteramt, Kreismusikschule und Medienzentrum des Landkreises Aurich, Stadtwerke Norden und NLWKN), welche teilweise ebenfalls hohe architektonische Qualitäten aufweisen.

Insgesamt bildet das Siedlungsbild hier eine erhaltenswerte städtebauliche Einheit, der Erhalt und Entwick-

lung durch die Bauleitplanung gesichert werden soll. Insbesondere ist die hier vorhandene Wohnnutzung vor nicht gewollten störenden Nutzungen zu schützen. Des Weiteren sollen baugestalterische Festsetzungen die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sichern.

FDL Wento gibt Erläuterungen zur angedachten Planung.

Ratsherr Zitting hält die Sicherung der Planung in diesem Bereich für sehr positiv. Der Ausschuss schließt sich dieser Ausführung an.

**Beschlussvorschlag:**

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes 208 „Lintel“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Anlagen.**
2. **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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

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

zu 13 **Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften; Gebiet: Knyphausenstraße - An der Welle; Abwägung, Satzungsbeschluss 0471/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hatte in seiner Sitzung am 28.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung für das Gebiet „Knyphausenstraße – An der Welle“ beschlossen (s. Vorlage Nr. 0075/2017/3.1). Außerdem wurde beschlossen, das Bauleitplanverfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen. Ziel der Planänderung ist die zusätzliche Bereitstellung von Wohnbauflächen im Sinne einer behutsamen Innenverdichtung. Insbesondere sollte das Neupostolische Kirchengebäude einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 29.03.2018 erfolgt.

Aufgrund der hierauf eingegangenen Stellungnahme des Landkreises Aurich, die auf ein mögliches Vorhandensein einer Bodenaltlast (Hausmülldeponie) auf Teilen des Planänderungsgebietes hinweist, wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde nur ein leicht kontaminierter Bodenbereich im „Vorgarten“ der ehemaligen Kirche festgestellt, so dass der Landkreis in einer ergänzenden Stellungnahme mitgeteilt hat, dass in dieser Hinsicht seine Vorbehalte im Wesentlichen ausgeräumt seien.

Da der Eigentümer des betroffenen Grundstückes sowieso den betroffenen Boden abräumen will, um an dieser Stelle eine Parkplatz Anlage für das geplante Wohnobjekt herzustellen, wird mit ihm eine Vereinbarung getroffen, dass auf seine Kosten während der Bauarbeiten der betroffene Boden entsprechend den Vorgaben des Landkreises Aurich als Abfallbehörde untersucht und entsorgt wird.

Die übrigen im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen Änderungen der Planung geführt.

Vorsitzende van Gerpen bedauert, dass die Unterlagen erst heute ins Ratsinfosystem eingestellt wurden. FDL Wento erklärt, dass der Landkreis leider erst zum Schluss seine Stellungnahme abgegeben habe. Bezüglich aufgebrachten Altlastenprobleme habe man bei den Verdachtsgrundstücken weitere Probebohrungen vorgenommen. Diese Ergebnisse seien erst gestern bei der Stadt eingegangen. Man könne jetzt aber weitermachen. Während der Bauphase würden fortlaufende Untersuchungen vorgenommen und es sollen keine privaten Brunnen angelegt werden.

Ratsherr Fischer-Joost bemängelt die fehlenden Parameter bezüglich der Verunreinigung des Bodens. Es müsse genauere Vorschriften geben, ob auf den Flächen gebaut werden dürfe oder nicht bzw. was in welchen Mengen gefunden wurde.

Herr Rieger als Antragsteller gibt hierzu Erläuterungen. Es handele sich nur um einen Teilbereich und hier würde eine Sondierung vorgenommen werden.

Ratsherr vor der Brüggen könnte der Vorlage heute schon zustimmen.

Vorsitzende van Gerpen sieht heute keine Beschlussempfehlung und schlägt die Weiterleitung in der Beratungsfolge vor. Dies wird vom Ausschuss dann beschlossen.

**Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.**

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

**zu 14    Bebauungsplan Nr. 24 - 1. Änderung; Gebiet: "nördlich Hooge Riege" - Aufstellungsbeschluss 0463/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Ein privater Vorhabenträger beantragt mit Schreiben vom 27.02.2018 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24. Dem Vorhabenträger gehören im Geltungsbereich der beantragten B-Plan-Änderung Flächen, welche westlich zur Molkereilohne und nördlich des städtischen Kindergartens Hooge Riege liegen. Entwickelt werden soll ein L-förmiges, aus zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss bestehendes Wohngebäude. Aus städtebaulicher Sicht ist der Gebäudemaßstab, vor allem aufgrund der direkten Nachbarschaft zur ehemaligen Molkerei, und der innerstädtischen Lage vertretbar.

Zur Erschließung wird jedoch das Flurstück 135/7 benötigt, welches derzeit vom Kindergarten als Spielplatz verwendet wird. Als Kompensation würde der Vorhabenträger dem Kindergarten ein ca. 640 m<sup>2</sup> großes Grundstück nördlich des Kindergartengebäudes übertragen. Durch die Neugliederung der Flächen und Funktionen ergibt sich die Gelegenheit die geplante Erweiterung und Modernisierung des Kindergartens zu realisieren. Außerdem können auf dem nicht für die Erschließung des Vorhabens benötigten Teil des Flurstückes 135/7 Stellplätze angelegt werden, was Abhilfe zu der stets sehr angespannten Parksituation während der Bring- und Abholzeiten im Kindergarten leisten würde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Flächen des Eigentümers Dauerkleingärten festgesetzt. Eine Umsetzung ist jedoch nie erfolgt. Eine Erschließung über den nördlich gelegenen Parkplatz der Arbeitsagentur, ist nicht möglich und wird ausge-

geschlossen.

Im Gegensatz zum Antrag soll der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, da auch städtische Flächen betroffen sind. Der Vorhabenträger hat die Übernahme der anfallenden Planungskosten für die Flurstücke 135/15 und 135/17 schriftlich erklärt. Dies wird auch in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag übernommen. Ebenfalls im Vertrag geregelt werden sollen die Kosten des Flächentausches und der neu anzulegenden Stellplätze. Die Frage der Kosten des neu anzulegenden Spielplatzes auf der Tauschfläche ist stadintern abzuklären.

Zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes gibt FDL Wento nähere Erläuterungen. Entstanden wäre die Planung wegen Klagen der Elternschaft des Kindergartens aufgrund von mangelnden Parkraums in dem Bereich. Daher habe man Kontakt mit dem Eigentümer der hinteren Flächen aufgenommen. Dort sei die Idee entstanden, eine Wohnbebauung vorzunehmen und hierzu die Erschließung über das städtische Kindergartengrundstück zu führen. In diesem Zuge könne man im vorderen Bereich dann die dringend notwendigen Einstellplätze schaffen. Im Bebauungsplan wäre eine Kleingartenanlage festgesetzt, die aber nie realisiert wurde. Darum wäre die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Ratsherr vor der Brüggen hält den Vorschlag für sehr gut. Er sieht jedoch auch die Kosten für die Stadt Norden. Man würde beim Kindergarten etwas wegnehmen und müsse es an anderer Stelle wieder aufbauen. FDL Wento erklärt, dass diese Kosten bereits im Fachdienst 2.2 eingeplant seien. Daraufhin ergänzt Ratsherr vor der Brüggen, ob man die Kosten dem Investor auferlegen könne.

Ratsherr Fischer-Joost schlägt in der angedachten Wohnbebauung eine prozentuale Quote von Wohnungen für sozial schwächere Bürger vor. Hierüber solle man auch mit dem Investor drüber reden.

Ratsherr Tjaden fragt nach, ob die notwendigen 9 Parkplätze für Mitarbeiter auch vielleicht zusätzlich mit im hinteren Bereich angelegt werden könnten, weil es wirklich Schwierigkeiten an der Hoogen Riege gäbe und die so vermindert werden könnten.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24; Gebiet: „nördlich Hooge Riege“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
- 2. Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.**
- 3. Es ist ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme der Bebauungsplanänderung durch den Vorhabenträger abzuschließen.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

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

#### **zu 15 Dringlichkeitsanträge**

Dringlichkeitsanträge liegen nicht zur Beratung vor.

## zu 16 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Folgende Anfragen, Wünsche und Anregungen werden gestellt:

### zu 16.1 Ratsherr Gronewold: Sachstand Skaterbahn

Ratsherr Gronewold wünscht einen aktuellen Sachstand über den Bau der Skaterbahn in Norden. FDL Wento kann hierzu berichten, dass hierfür ein Bauantrag vorliege. Man habe die Stellungnahmen interner und externer Behörden angefordert. Diese würden gesammelt um dann ggf. die Genehmigung zu erteilen. Anmerkung im Protokoll: Die Genehmigung wurde am 07.06.2018 erteilt.

### zu 16.2 Ratsherr Wallow: Sachstand Barfußpark

Ratsherr Wallow erkundigt sich nach dem Sachstand zum geplanten Projekt „Barfußpark“ an der Parkstraße. Hierzu hat FDL Wento keine neue Informationen.

### zu 16.3 Ratsherr vor der Brüggen: Westerstraße, Benutzung des Fußweges während der Bauphase

Ratsherr vor der Brüggen bemängelt die Benutzung des Fußweges an der Westerstraße im Bereich der Baustelle durch fahrende Radfahrer. Die aufgestellten Verbotsschilder hätten keine Wirkung gezeigt. Bisher hätte die Polizei nur einmal kontrolliert. Die Stadt solle hier doch bitte bauliche Veränderungen vornehmen. FDL Wento erklärt, dass die Zuständigkeit beim Fachdienst 3.3 liegen würde. Bei baulichen Veränderungen müsse man auf die notwendige Barrierefreiheit achten. FBL Memmen sagt eine Prüfung zu.

Zuständig hierfür ist der Fachdienst 3.3 - Umwelt und Verkehr (Anmerkung des Protokollführers).

### zu 16.4 Ratsherr vor der Brüggen: Vermüllung beim toom-Baumarkt

Ratsherr vor der Brüggen weist auf eine Vermüllung des Seitenstreifens am Westlinteler Weg im Bereich des toom-Baumarktes hin.

Zuständig hierfür ist der Fachdienst 3.3 - Umwelt und Verkehr (Anmerkung des Protokollführers).

### zu 16.5 Ratsherr vor der Brüggen: Ersatzpflanzung eines Baumes an der Westerstraße

Ratsherr vor der Brüggen bemängelt, dass die Ersatzpflanzung eines Baumes an der Westerstraße noch nicht vorgenommen wurde.

Zuständig hierfür ist der Fachdienst 3.3 - Umwelt und Verkehr (Anmerkung des Protokollführers).

## zu 17 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Es meldet sich Herr Rieger und bemängelt, dass es in diesem Jahr noch keine Pflege des Schwanenteiches gegeben hätte. In den Vorjahren hätte eine Person im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung sehr darauf geachtet. Es wäre auch eine vermehrte Vermüllung zu beobachten.

Anmerkung im Protokoll: Die Information wurde an den Fachdienst 3.3 im Hause weitergeleitet.

**zu 18 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)**

Vor Schließung der Sitzung erklärt Vorsitzende van Gerpen, dass FDL Memmen heute zum letzten Mal an einer Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses teilnehmen würde, weil er in den Ruhestand ginge. Ihm wird als kleines Zeichen des Dankes ein Blumenstrauß übergeben.

Danach schließt Vorsitzende van Gerpen den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:13 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

- van Gerpen -

- Schmelzle -

- Born -