

# STADT NORDEN

## Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (12/BauSa/2018)

am 21.08.2018

im Lentzhof Norden, Westerstraße 77, Norden

- öffentliche Sitzung -

Sitzungsdauer und Anwesenheit siehe Anwesenheitsliste

## Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung mit Entscheidung über die Aufnahme von Dringlichkeitsanträgen
4. Bekanntgabe von Eilentscheidungen
5. Bekanntgaben
- 5.1. Bebauungsplan Nr. 3; Gebiet: "Am Hollander Weg" - 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss **0580/2018/3.1**
6. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 05.06.2018 **0557/2018/FB3**
7. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil
- 7.1. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil; Anfrage zum Bplan 128 - Tunnelstraße
- 7.2. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil; - Anfrage zu den Ergebnissen der Verkehrszählung Umgehungsstraße
8. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018 **0586/2018/3.1**
9. Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie: Lärmaktionsplan (LAP) 3. Stufe - Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung **0584/2018/3.1**
10. Stadtumbau West - Doornkaatgelände und Umfeld, Vorstellung des Städtebaulichen Rahmenplanes **0601/2018/3.1**
11. Bebauungsplan Nr. 8 (Süderneuland I) - 1. Änderung; Gebiet: "Hellerweg, nördlicher Teil" - Aufstellungsbeschluss **0420/2018/3.1**
12. Bebauungsplan Nr. 128; Gebiet: "Tunnelstraße" - 2. Entwurf mit örtlichen Bauvorschriften und 98. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auslegungsbeschluss **0577/2018/3.1**
13. Dorfentwicklungsplanung Küstenorte; Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 30.06.2018 **0605/2018/3.1**

14. Dringlichkeitsanträge
15. Anfragen, Wünsche und Anregungen
- 15.1. Anfragen, Wünsche und Anregungen - Sachstand Skaterbahn
- 15.2. Anfragen, Wünsche und Anregungen - Sachstand Raiffeisengelände
- 15.3. Anfragen, Wünsche und Anregungen - Ansiedlung der Polizei im Gebiet Vierzig Diemat
16. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
17. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

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

Vorsitzende van Gerpen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 18.15 Uhr.

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

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

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

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor. Einstimmig wird die vorliegende Tagesordnung festgestellt.

**zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen**

Keine.

**zu 5 Bekanntgaben**

**zu 5.1 Bebauungsplan Nr. 3; Gebiet: "Am Hollander Weg" - 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss 0580/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Das Gebiet Bogenstraße (Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hollander Weg“) am westlichen Stadtrand ist geprägt durch eine kleinteilige, eingeschossige, Bebauung mit Einfamilienhäusern, häufig im Bereich von 80 – 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Entstanden sind diese Gebäude ab den 60er Jahren. Die Grundflächenzahl im Gebiet beträgt zwischen ca. 0,15 und 0,3.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1962 lässt jedoch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 zu, es besteht also die Möglichkeit, Grundstücke stark zu versiegeln. Da weiterhin Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss zulässig sind und keine Höhenbegrenzung besteht, ist es möglich, sehr großteilige Strukturen zu errichten.

Dies entspricht weder der gewachsenen kleinteiligen Struktur noch den städtebaulichen Entwicklungszielen für ein kleines Stadtrandquartier. Der Bebauungsplan soll deshalb geändert und ein verträgliches Maß erreicht werden, welches eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht. Weiterhin sollen textliche Festsetzungen zur Nutzung und örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung aufgenommen werden.

In den Geltungsbereich wird am südlichen Rand ein kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 47

aufgenommen, da hier eine Grundstückszusammenlegung stattgefunden hat, und das Grundstück nicht über zwei Bebauungspläne verteilt sein soll.

Herr Wento gibt bekannt, dass im Verwaltungsausschuss/Rat am 09.08.2018 folgender Beschluss gefasst wurde:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hollander Weg“ Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Anlagen.**
2. **Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.**

**zu 6      Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 05.06.2018  
0557/2018/FB3**

Es ergeht folgender Beschluss:

**Das Protokoll wird genehmigt.**

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

**zu 7      Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil**

**zu 7.1    Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil; Anfrage zum Bplan 128 - Tunnelstraße**

Herr Hinderk Schoolmann, Tunnelstraße, trägt folgende Anfrage vor:

„Mein Name ist Hinderk Schoolmann, ich wohne in Norddeich in der Tunnelstrasse 6, dort - wo andere Urlaub machen - noch, denn, wenn das was hier heute besprochen wird und auch so aufgestellt wird, dann werde auch ich, wie viele Einheimischen die von hier abgezogen sind, Norddeich verlassen und wollte auch nicht mehr in Norden wohnen.

Sehr geehrte Damen und Herren des Bauausschusses und der Verwaltung.

Um meine Fragen zu stellen muss ich vorweg erst einiges klarstellen um mir etwas Luft zu verschaffen. Ich wohne seit ca. 30 Jahren in Norddeich und das sehr, sehr gerne. Habe 40 Jahre im Norddeicher Hafen gearbeitet, beim Hafenamt, heute N-Ports genannt. Mein Anliegen ist es, hier meinen Lebensabend zu verbringen. Ich bewohne das weiße Haus in der Tunnelstrasse 6, mitten in dem aufgestellten Gebiet des Bebauungsplan 128, worum es heute geht. Unser jetziges Haus, mit Baujahr 1894 ist 1985 renoviert worden und jetzt wieder stark renovierungsbedürftig, sprich Heizung, Wärmedämmung, der Keller ist voll mit Salpeter, da das Haus in den frühen Jahren immer unter Wasser gestanden hat.

Im Jahr 2000 hatte ich eine Bauvoranfrage gestellt mit Verlängerung bis 2006 für eine 2geschossige Bebauung. Bin jetzt pensioniert und habe vor 5 Jahren mit der Planung eines

Neubaus begonnen. Für diese Planung habe ich einen Auszug aus dem Bebauungsplan 128 über eine 2geschossige Bebauung vom Bauamt erhalten.

Im Frühjahr 2018 bin ich mit meiner Planung beim Bauamt vorstellig geworden, und habe dann einen Schuss vorm Bug bekommen, weil die Planung von 2geschossig auf Eingeschossig reduziert worden. Was haben die Planer sich dabei gedacht zumal unser jetziges Haus eine Firsthöhe hat von 10,60 m, also 2geschossig aufweist.

Hinter uns das Wohnen am Kolk 2geschossig, neben uns darf Wilke Saathoff 2geschossig bauen und auf der uns gegenüberliegenden Straßenseite baut die Reederei Frisia und Bäcker Lars Grünhoff bestimmt 5geschossig. Ferner wurde unser 864 qm großes Grundstück auch noch aufgeteilt in 2 unterschiedlicher Bauweisen, das heißt hinten im Garten darf ich einen Leuchtturm bauen von knapp 4x4 Meter und vorne an der Straße eine Eingeschossige Bebauung mit einer selbstgenutzten Wohnung.

Hier jetzt meine Fragen:

a. ) warum muss das solange dauern, von der ersten Aufstellung im Jahre 2005 bis 2018, dadurch ist mein Grundstück wertlos geworden, weil ich so lange gewartet habe und hingehalten worden bin vom Bauamt.

b. ) da unser jetziges Haus die Höhe aufweist einer 2geschossigen Bebauung, warum jetzt die Umwandlung in eingeschossig?“

Vorsitzende van Gerpen bittet Herrn Schoolmann um Übergabe des Schriftstücks und erklärt, dass eine schriftliche Beantwortung erfolgen wird. Im Übrigen verweist sie auf die noch folgenden Beratungen zu Tagesordnungspunkt 12 (Bebauungsplan Nr. 128; Gebiet: "Tunnelstraße" - 2. Entwurf mit örtlichen Bauvorschriften und 98. Änderung des Flächennutzungsplanes – Auslegungsbeschluss) und auf die rechtlichen Möglichkeiten im Rahmen der Auslegung.

## **zu 7.2 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil; - Anfrage zu den Ergebnissen der Verkehrszählung Umgehungsstraße**

Herr Peter Jansen möchte wissen, wann die unter Tagesordnungspunkt 9 (Umsetzung der EU-Umgebungsärmrichtlinie; Lärmaktionsplan (LAP) 3. Stufe - Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung) erwähnten Verkehrszählungen auf der Umgehungsstraße stattgefunden haben.

Vorsitzende van Gerpen verweist auf die noch folgende Beratung zum genannten Tagesordnungspunkt.

## **zu 8 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018 0586/2018/3.1**

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

#### **Anlass**

Die Stadt Norden verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2000. In den vergangenen 18 Jahren hat sich die Einzelhandelslandschaft, u. a. aufgrund des Online-Handels, massiv verändert. Darüber hinaus ergab und ergibt sich aus Einzelhandelsansiedlungen oder –vorhaben ein hoher Bedarf der Steuerung. Dies wurde in der jüngeren Vergangenheit immer wieder in den Verfahren innerhalb der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben deutlich. Aufgrund dieser Anforderungen und zur besseren Steuerung des Einzelhandels wurde die Neuaufstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durch die Fachdienste 3.1 und 3.2 initiiert.

## Vorgehen

Für den Haushalt 2017 wurden Mittel für die Neuaufstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes angemeldet und bereitgestellt. Im Juli 2017 erfolgte die Aufforderung zur Angebotsabgabe an 4 qualifizierte Unternehmen. Nach der Angebotssichtung wurden 3 Unternehmen zur Angebotspräsentation am 18.09.2017 eingeladen. Entsprechend einer Punktebewertung durch die Vergabekommission wurde der Auftrag zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes an die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner vergeben.

Nach einer umfassenden Bestandsdatenerhebung und -auswertung folgte am 26.04.2018 die 1. Sitzung des Arbeitskreises Einzelhandelsentwicklungskonzept. Hierzu waren Vertreter der Verwaltung, der Norder Kaufmannschaft, des Wirtschaftsforums, der IHK, des Einzelhandelsverbandes und der IG Westerstraße eingeladen. Ein zweites Treffen fand am 12.06.2018 statt.

Neben den Sitzungen des Arbeitskreises führte Dr. Lademann & Partner sogenannte Expertengespräche, u. a. mit dem LK Aurich, durch. Darüber hinaus erfolgte der Austausch mit dem beauftragten Büro für das Stadtentwicklungskonzept, um die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einfließen zu lassen.

Der vorliegende Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist das Ergebnis des beschriebenen Prozesses. Frau Emmerling, Projektleiterin Dr. Lademann & Partner, wird die wesentlichen Inhalte und Erkenntnisse erläutern.

## Weiteres Vorgehen

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wird vom Rat der Stadt Norden beschlossen und bildet somit die Basis zur Steuerung des Einzelhandels für einen Zeitraum von 5 bis 10 Jahren. Auf dieser Grundlage sind ggf. in der Zukunft Bebauungspläne zu ändern bzw. aufzustellen.

Vorsitzende van Gerpen verweist auf die der Sitzung vorangegangene Informationsveranstaltung zum Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018.

Ratsfrau Albers erklärt, dass das Konzept noch nicht in den Fraktionen beraten werden konnte und beantragt daher, den Tagesordnungspunkt zur Beratung in die Fraktionen zu schieben.

Ratsfrau Kleen spricht sich ebenfalls dafür aus.

Ratsherr vor der Brüggen wünscht auch eine Beratung in den Fraktionen, seines Erachtens sollte jedoch keine erneute Beratung im Bau- und Sanierungsausschuss stattfinden, sondern direkt an den Verwaltungsausschuss weitergeleitet werden.

Ratsherr Sikken schließt sich dieser Auffassung an.

Es ergeht sodann folgender Beschluss:

**Der Tagesordnungspunkt soll in den Fraktionen erörtert werden. Die weitere Beratung erfolgt im Verwaltungsausschuss.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <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      Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie: Lärmaktionsplan (LAP) 3. Stufe - Beschluss zur Öffentlichkeitbeteiligung  
0584/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Aufgrund der EU-Umgebungslärmrichtlinie sind Gemeinden verpflichtet, oberhalb bestimmter Verkehrsbelastungen Lärmaktionspläne aufzustellen.

Die Stadt Norden genügt diesen Anforderungen durch die Aufstellung eines Lärmaktionsplanes 3. Stufe.

Dieser Lärmaktionsplan liegt nun im Entwurf vor und wird durch das ausführende Planungsbüro vorgestellt. Nach erfolgter Freigabe durch die zuständigen politischen Gremien erfolgt die Öffentlichkeitbeteiligung.

Der abschließende Beschluss des Lärmaktionsplanes durch den Rat der Stadt Norden wird für Dezember 2018 angestrebt.

Herr Mazur, PGT, stellt den Entwurf der 3. Stufe des Lärmaktionsplans vor.

Ratsherr Zitting stellt zur Anfrage von Herrn Jansen aus der Bürgerfragestunde fest, dass die Zahlen der Verkehrszählung aus dem Jahre 2015 stammen.

Er fragt nach, warum nur die Bundesstraße erfasst ist und die Landesstraßen nicht relevant sind. Insbesondere hat er dabei die Ostermarscher Straße von der Norddeicher Straße bis zum Kreisel im Blick. Auch der Burggraben ist seines Erachtens stark belastet, wobei er den Eindruck hat, dass die Belastung in letzter Zeit wieder zunimmt.

Herr Mazur antwortet, dass die meisten Zählergebnisse an Landesstraßen für außerorts vorliegen, die Belastungen innerorts jedoch größer sind. Die vorliegende Karte betrachtet allerdings nur das klassifizierte Netz. Sofern weitere Straßen einbezogen werden sollen, müssten diese bei der nächsten Stufe des Lärmaktionsplanes gemeldet und aufgearbeitet werden.

Seines Erachtens haben sowohl die Norddeicher Straße als auch der Burggraben durch die Einrichtung des Zweirichtungsverkehrs eine deutliche Entlastung erfahren. Die Ausweisung neuer Baugebiete und der zunehmende Tourismus bringen jedoch auch wieder mehr Verkehr. Er bezeichnet das städtische Netz jedoch als relativ fix.

Ratsfrau Albers möchte wissen, warum man die Ansiedlung des TOOM-Marktes an der Bundesstraße zulassen möchte, wo es für die dortigen Anlieger bereits jetzt problematisch ist.

Herr Mazur antwortet, dass genau solche Flächen für die Ansiedlung entsprechender Märkte benötigt werden, da diese eine leistungsfähige Straße erfordern. Die Stadt solle ihre gemeindliche Entwicklungsstrategie nicht an Einzelpunkten scheitern lassen. Die Lärmproblematik werde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgearbeitet, die im Übrigen besser ist als die Abarbeitung Rahmen des Lärmaktionsplans.

Ratsherr vor der Brüggen möchte wissen, welche Folgen es hätte, das gesamte Stadtgebiet in einem Lärmaktionsplan zu erfassen.

Herr Mazur erklärt, dass die Stadt Norden mit dem vorhandenen Datenmaterial in der Lage wäre eine entsprechende Lärmkarte zu erstellen. Auf die sich daraus ergebenden Probleme müsste die Stadt dann entsprechend reagieren.

Herr Wento fügt ergänzend hinzu, dass die Stadt mit dem vorgelegten Plan ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachkommt. Er empfiehlt, im ersten Schritt die vorgestellte Stufe zu beschließen und dann in Ruhe zu überlegen, ob und was man zusätzlich tun möchte.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

**Der Ausschuss nimmt den Entwurf zum Lärmaktionsplan – 3. Stufe zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung.**

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

**zu 10    Stadtbau West - Doornkaatgelände und Umfeld, Vorstellung des Städtebaulichen Rahmenplanes  
0601/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Sanierungssatzung für das Gebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ beschlossen.

Als Entscheidungsgrundlage über städtebauliche Einzelmaßnahmen und für den Erhalt von Fördermitteln ist die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes erforderlich.

Dementsprechend erarbeiten seit Oktober 2016 die von der Sanierungsträgerin BauBeCon-Sanierungsträger GmbH in Abstimmung mit der Stadt Norden beauftragten Planungsbüros Droste, Droste & Urban, Oldenburg sowie Stadtlandschaft, Hannover den Rahmenplan für das Sanierungsgebiet.

Die Erarbeitung der Planung ist mit einer umfangreichen Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit erfolgt: zwischen dem Zeitraum von November 2016 und April 2018 haben 3 öffentliche Workshops stattgefunden. Zudem wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich jederzeit auf der Homepage der Stadt Norden über den Planungsstand zu informieren.

Das Ergebnis der gemeinsamen Arbeit der Planungsbüros, der Sanierungsträgerin, der Öffentlichkeit und der Verwaltung der Stadt Norden ist nunmehr in Form eines vorläufigen Endberichts festgehalten und kann dem Rat der Stadt Norden vorgestellt werden.

Nach der noch zu erfolgenden Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.08.2018 bis zum 21.09.2018 kann der städtebauliche Rahmenplan endgültig fertiggestellt und dem Rat der Stadt Norden voraussichtlich zu seiner Sitzung am 30.10.2018 (BauSan am 16.10.18, VA am 24.10.18) zum Beschluss vorgelegt werden.



Herr Dr. Meyer, Planungsbüro Stadtlandschaften, stellt den Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes vor.

Ratsherr vor der Brüggen spricht sich dafür aus, bei der Errichtung von Wohnhäusern die vorhandene Architektur aufzunehmen. Das von Herrn Dr. Meyer vorgestellte Beispiel aus Ribe findet er nicht gelungen. Er möchte dort eine Ruhe-Oase entstehen lassen. In diesem Zusammenhang hält es für fraglich, ob dort Einzelhandel zugelassen werden sollte. Im Übrigen wäre in dieser Hinsicht auch eine Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts erforderlich. Abschließend möchte er wissen, ob über den Planungsentwurf bereits mit den Eigentümern gesprochen wurde.

Herr Dr. Meyer antwortet, dass es sich bei dem Foto aus Ribe nur um ein Beispiel für die mögliche Geschossigkeit handelt. Er verdeutlicht, dass im Rahmen der Workshops zwar ruhiges Wohnen aber auch eine gewisse Öffentlichkeit auf dem Gelände gewünscht wurde. Für einen großflächigen Einzelhandel sind die Flächen seines Erachtens zu schade. In den weiteren Stufen der Bauleitplanung sei zu klären, inwieweit man dort Einzelhandel zulassen möchte.

Herr Wento ergänzt, dass eine Berücksichtigung im Einzelhandelsentwicklungskonzept erfolgt, so dass Steuerungsmöglichkeiten vorhanden sind. Die jetzige Rahmenplanung bietet eine Orientierungshilfe für die spätere Bauleitplanung. Gespräche mit den Eigentümern sollen nach Vorlage des Verkehrswertgutachtens stattfinden. Dieses ist nach Aussage von Herrn Bodeit, BauBeCon, bereits vor einigen Monaten in Auftrag gegeben worden, die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt.

Frau Albers möchte wissen, wie die Zeitschiene für den Rahmenplan aussieht.

Herr Wento antwortet, dass der Rahmenplan im Oktober spätestens jedoch im Dezember beschlossen werden soll.

Herr Swyter geht nochmals auf die Punkte „keine Konkurrenz zum Neuen Weg“ und „kein großflächiger Einzelhandel“ ein.

Er weist darauf hin, dass es im südlichen Neuen Weg zwar Leerstand gibt, in diesem Bereich jedoch nur kleinteilige Immobilien angeboten werden. Wenn nun das Einzelhandelsentwicklungskonzept von gewünschten Frequenzbringern für die Innenstadt spricht, stellt sich für ihn die Frage, wo diese angesiedelt werden sollen. Seines Erachtens käme dafür der westliche Bereich des Doornkaatgeländes durchaus in Frage. Lebensmitteldiscounter schließt er dabei aus. Unter Hinweis darauf, dass die Wirtschaftsförderung kaum Anfragen für kleinere Flächen hat und es in dieser Region auch kaum Startups gibt, bittet er darüber nachzudenken, ob die Formulierung „kein großflächiger Einzelhandel“ nicht zu pauschal ist und eine Aufweichung der Festlegung hinsichtlich bestimmter Flächen oder Betriebe sinnvoll sein könnte.

Ratsherr Wallow stimmt den Ausführungen von Herrn Swyter zu. Er vertritt ebenfalls die Ansicht, dass der Trend zu größeren Betrieben geht, die auch noch Erweiterungsmöglichkeiten haben möchten. Eine Realisierung ist seines Erachtens voraussichtlich nur durch Investoren möglich. Auf jeden Fall sollte man realistisch bleiben und eine flexible Gestaltung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels anstreben.

Ratsherr Zitting möchte wissen, welchen Betrieb mit Sogwirkung man sich dort vorstellen kann.

Nach kurzer Diskussion über mögliche Ansiedlungsstrategien und die unterschiedlichen Konzepte, erklärt Dr. Meyer, dass die zu entwickelnden Konzepte wie das Einzelhandelsentwicklungskonzept und der vorliegende Rahmenplan überlagert werden müssen und man schauen muss, ob alles zusammen passt.

Herr Bodeit gibt zu bedenken, dass es sich um einen Rahmenplan und damit um ein flexibles

Handlungsinstrument handelt.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

**Der Rat der Stadt Norden nimmt den Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ mit Stand von August 2018 zur Kenntnis.**

**zu 11    Bebauungsplan Nr. 8 (Süderneuland I) - 1. Änderung; Gebiet: "Hellerweg, nördlicher Teil" - Aufstellungsbeschluss  
0420/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Das Gelände des Vereins Garten- und Naturfreunde Auerhahn Norden e.V. befindet sich in einer Sackgassenlage. Die Erreichbarkeit ist einzig über die Raiffeisenstraße gegeben. Im Rahmen der Daseinsvorsorge, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherheit der Nutzer/Bewohner, ist die Anlegung einer zweiten Zugangsmöglichkeit notwendig.

In Verlängerung der Straße „Hellerweg“ ist zur Querung des Addinggaster Tiefs der Bau eines Durchlasses geplant. Es ist vorgesehen, diesen Neubau auf dem Flurstück des Entwässerungsverbandes Norden (Flurstück 1 87/13, Süderneuland I) zu erstellen mit der Zuwegung über das städtische Grundstück (83/76). Entsprechende Vorabstimmungen mit dem Entwässerungsverband haben stattgefunden.

Eine Freigabe des Bauwerkes bzw. der Zuwegung für den allgemeinen öffentlichen Verkehr erfolgt nicht. Eine Nutzung soll nur in einer Gefahrensituation durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr, des Rettungsdienstes, der Polizei, etc. erfolgen, wenn eine Erreichbarkeit über die Raiffeisenstraße und das Bauwerk Fridericussiel nicht möglich ist. Um dies sicherzustellen ist die Aufstellung einer Tor- bzw. Zaunanlage in der Zuwegung des Hellerweges vorgesehen.

Es ist geplant den Durchlass in Form eines Wellstahlrohres auf einer Länge von 14 m auszuführen. Das Bauwerk wird mit einem Geländer versehen. Die Fahrbahnoberfläche wird aus Schotter hergestellt. Die Mittel für den Bau des Durchlasses und Zaunanlage (120.000 €) stehen beim zuständigen Fachdienst 3.3 zur Verfügung. Der Fachdienst 3.3 wird dem zuständigen Umwelt- und Verkehrsausschuss in einer der nächsten Beratungen eine Sitzungsvorlage zu dem Projekt zum Beschluss vorlegen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 (Süderneuland I) setzt für das städtische Grundstück 83/76 jedoch ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, so dass die für die Zuwegung zum geplanten Durchlass benötigte Straßenverkehrsfläche nicht angelegt werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich. Die Bearbeitung erfolgt im Hause.

Weiterhin sollen im Zuge der Planänderung die bestehenden Festsetzungen auf ihre Vereinbarkeit mit heutigen städtebaulichen Zielen geprüft und ggf. Anpassungen vorgenommen werden. Ebenfalls kommt die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften (etwa zur Vorgartengestaltung) infrage.

Nach Erläuterung der Sach- und Rechtslage durch Herrn Wentz erklärt Ratsherr vor der Brüggen, dass die Maßnahmen, die sich aus dem Beschluss ergeben, sehr teuer werden und er unter Berücksichtigung anderer Wünsche und Notwendigkeiten, die z. B. die Brücken in Westermarsch und der Brückstraße betreffen, diese finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stellen möchte.

Ratsherr Sikken beantragt, den Tagesordnungspunkt zu schieben, da er die Angelegenheit nochmals in der Fraktion/Gruppe zur Abstimmung bringen möchte.

Ratsfrau Kleen weist darauf hin, dass für die Raiffeisenstraße derzeit keine Feuerwehrezufahrt möglich ist. Mit dem heutigen Beschluss solle man die planerische Grundlage schaffen, um die Sicherheit der Menschen zu gewährleisten.

Ratsfrau Albers erklärt, dass sie aufgrund der finanziellen Auswirkungen gegen den Beschlussvorschlag ist. Im Übrigen solle sie im Auftrage von Ratsherrn Fischer-Joost nachfragen, ob für den Übergang eine Pontonbrücke gelegt werden könnte. Weiterhin spricht sie sich für eine Kostenbeteiligung der Anlieger des Auerhahngeländes aus.

Bürgermeister Schmelzle verweist auf die Aussagen von Ratsfrau Kleen hinsichtlich der Gewährleistung der Sicherheit. Seines Erachtens handelt es sich um ein Projekt der Daseinsvorsorge. Er geht darauf ein, dass eine Brückenöffnung nur für Blaulichteinsätze geplant ist und entsprechende Gelder in den Haushalt eingestellt wurden.

Ratsherr Julius bittet die Verwaltung zu klären, ob im Gebiet „Auerhahn“ rechtmäßiges Wohnen stattfindet.

Ratsherr Gronewold spricht sich im Hinblick auf die Höhe der Investition dafür aus, die Brücke öffentlich zu machen und damit die Sicherheitsnotwendigkeit mit anderen sinnvollen Nutzungen zu verbinden.

Bürgermeister Schmelzle verweist darauf, dass es sich im Auerhahngelände um eine Privatstraße handelt.

Ratsherr Gronewold plädiert ebenfalls für eine Anliegerbeteiligung.

Ratsherr vor der Brüggen vertritt die Auffassung, dass weder die Anlieger des Hellerweges noch die Anlieger des Auerhahngeländes das Projekt wollen, somit muss seines Erachtens ein Provisorium (Baubrücke) reichen.

Es ergeht folgender Beschluss:

**Der Tagesordnungspunkt wird zur Beratung an den Verwaltungsausschuss 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 12    Bebauungsplan Nr. 128; Gebiet: "Tunnelstraße" - 2. Entwurf mit örtlichen Bauvorschriften und 98. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auslegungsbeschluss**  
**0577/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 23.06.2015 die Rücksetzung des bereits 2002 angeschobenen Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 128 beschlossen. Ziel der Planung ist die Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Absicherung und Weiterentwicklung der für Norddeich typischen Gemengelage aus Ferienwohnen und Dauerwohnen. Die zu diesem Zweck festgesetzten Sondergebiete lassen sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln, weshalb gleichzeitig auch die Aufstellung

der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.08.2015 bis zum 18.09.2015.

Im Zuge der Planbearbeitung wurde ein Gutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt und in die Planung eingebracht. Ebenfalls erstellt wurde ein Entwässerungskonzept.

Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen sind den beigefügten Begründungen zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Für beide Bauleitpläne soll jetzt die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Nach Erläuterung der Sach- und Rechtslage durch Herrn Wento verweist Ratsherr vor der Brüggen auf die Anfrage in der Bürgerfragestunde zum Grundstück Tunnelstraße 6. Bei Betrachtung der umliegenden hohen Bauten ist es für ihn unverständlich, dass dort eine gewünschte Erweiterung nicht möglich sein soll. Er möchte wissen, ob es Ausnahmemöglichkeiten gibt oder ob man den Plan in diesem Bereich entsprechend verändern kann.

Herr Wento antwortet, dass eine Ausnahme diskutiert wurde, städtebauliche Gründe jedoch zu einer Ablehnung geführt haben. Zur Planänderung erklärt er, dass damit eine weitere zeitliche Verzögerung verbunden ist. Er schlägt vor, dass der Grundstückseigentümer seine Bedenken im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geltend macht.

Ratsherr Wallow regt an, das Gebiet vor einer Beschlussfassung zu besichtigen. Dieser Vorschlag findet die allgemeine Zustimmung.

Es ergeht folgender Beschluss:

1. **Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussempfehlung zur Beratung an den Verwaltungsausschuss weitergeleitet.**
2. **Zur Vorbereitung des Beschlusses findet am 11.09.2018 um 18.00 Uhr eine Besichtigung des Plangebietes statt.**

|                       |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|
| <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    Dorferwicklungsplan Küstenorte; Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 30.06.2018  
0605/2018/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 07.06.2016 beschlossen, dass die Stadt Norden gemeinsam mit den Gemeinden Dornumersiel und Neßmersiel einen Antrag auf Aufnahmen in das Dorferwicklungsprogramm stellt (§. SiVo Nr. 1797/2016/3.1). Zwischenzeitlich hat sich dann die Samtgemeinde Hage erklärt, mit seiner Gemeinde Hagerma-

rsch in die Dorfentwicklung mit einzusteigen.

Dem am 01.07.2016 gestellten Aufnahmeantrag hat das Nds. Ministerium für Landwirtschaft positiv beschieden und die Dorfregion „Küstenorte“ wurde am 30.05.2017 in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen.

Danach haben die beteiligten Gemeinden und die Stadt Norden ihre Zusammenarbeit in Form einer Zweckvereinbarung geregelt, und mit der Planungsgesellschaft SWEKO, Bremen wurde ein leistungsfähiger Partner für die Aufstellung des Dorfentwicklungsplanes gefunden.

Die in der Ratssitzung am 19.06.2018 beschlossene Zustimmung zur außerplanmäßigen auszah-  
lung (s. SiVo Nr. 0552/2018/1.1) ist für die Kosten der Dorfentwicklungsplanung Küstenorte be-  
stimmt.

Der hier vorgelegte Antrag wird von der Verwaltung dahingehend interpretiert, dass im Rah-  
men der Dorfentwicklungsplanung für die Küstenorte dem Thema Verkehr eine bedeutende  
Rolle eingeräumt wird mit dem Ziel, Konzepte zur Vermeidung von unnötigen Verkehren, Bün-  
delung von Angeboten und Stärkung des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs zu entwi-  
ckeln.

Die Verwaltung wird sich im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung hierfür einsetzen.

Ratsfrau Albers erklärt, dass seitens ihrer Fraktion Gespräche mit Anliegern in Ostermarsch ge-  
führt wurden. Dort wurde insbesondere die verkehrliche Situation als problematisch dargestellt.  
Im Übrigen wäre es wünschenswert, wenn bei der Ausgestaltung der Pläne berücksichtigt wür-  
de, dass entlang der Radwegeverbindung nach Norddeich die Benutzung eines WC's ermög-  
licht wird. Abschließend erkundigt sie sich nach der Zeitschiene.

Herr Wento antwortet, dass Mitte/Ende September ein Startgespräch stattfindet, danach fol-  
gen die Ortsteilkonferenzen. Die Anregung bzgl. der Einrichtung eines WC's wird aufgenom-  
men, ggf. könnte das ein Einzelprojekt innerhalb des Dorfentwicklungsplanes werden.

Es ergeht folgende Beschlussempfehlung:

**Der Verwaltungsausschuss nimmt von dem Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen  
Kenntnis.**

#### **zu 14 Dringlichkeitsanträge**

Keine.

#### **zu 15 Anfragen, Wünsche und Anregungen**

##### **zu 15.1 Anfragen, Wünsche und Anregungen - Sachstand Skaterbahn**

Ratsherr Gronewold erkundigt sich nach dem Sachstand in Sachen Skaterbahn.

Herr Wento antwortet, dass der Bauantrag abgearbeitet ist. Bürgermeister Schmelzle ergänzt,

dass sich die Verzögerung durch die notwendige Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts ergeben hat. Er geht davon aus, dass voraussichtlich noch in 2018 mit dem Bau begonnen werden kann.

#### **zu 15.2 Anfragen, Wünsche und Anregungen - Sachstand Raiffeisengelände**

Ratsherr vor der Brüggen fragt an, wann es auf dem Raiffeisengelände weitergeht.

Herr Wento antwortet, dass der Bauantrag für den 1. Bauabschnitt vorliegt und dieser voraussichtlich im Herbst genehmigungsfähig ist.

#### **zu 15.3 Anfragen, Wünsche und Anregungen - Ansiedlung der Polizei im Gebiet Vierzig Diemat**

Ratsherr vor der Brüggen erkundigt sich, ob es den Tatsachen entspricht, dass sich die Polizei im Gebiet Vierzig Diemat ansiedeln will.

Herr Wento erläutert, dass es ein Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Bebauungsplanänderung vorliegt.

Ratsherr vor der Brüggen möchte wissen, ob es zu diesem Thema Gespräche mit dem Betreiber des Schlachthofes gegeben hat.

Herr Wento erwidert, dass die gesamte Umgebung derzeit lärmschutztechnisch untersucht wird.

#### **zu 16 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil**

Es wurden keine Anfragen vorgetragen.

#### **zu 17 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)**

Vorsitzende van Gerpen schließt die Sitzung um 20.45 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Die Protokollführerin

gez.

gez.

gez.

- van Gerpen -

- Schmelzle -

- Swyter -