

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (13/BauSa/2018)

am 16.10.2018

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
6. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil
7. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 21.08.2018
0661/2018/FB3
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 109 V 1. Änderung "Holzschredderplatz" Aufhebung, Aufstellungsbeschluss
0659/2018/3.1
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 172 V "Fledderweg/ Swingolfanlage", 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss
0656/2018/3.1
10. Aufheben der Beschlussvorlage 1503/2015/3.3 "Wohnen am Wasser: Ausbauplan für den Stichkanal"
0648/2018/3.3
11. B-Pläne in den Siedlungsbereichen der Stadt Norden - Antrag der FDP Ratsfraktion
0655/2018/3.1
12. Dringlichkeitsanträge
13. Anfragen, Wünsche und Anregungen
- 13.1. Bushaltestellen Norddeicher Straße
AN/1239/2018
- 13.2. Marktplatzgestaltung
- 13.3. Sitzungsraum Lentzhof
14. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
15. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Stellv. Vorsitzender Zitting eröffnet um 17.01 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Stellv. Vorsitzender Zitting stellt die ordnungsgemäße Einladung fest. Die FDP-Fraktion wäre heute nicht vertreten. Die Beschlussfähigkeit des Ausschusses ist bei z.Z. 8 Mitgliedern gegeben.

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

Es liegen keine Dringlichkeitsanträge vor. Die Vorlage **0648/2018/3.3** konnte nicht abschließend vorbereitet werden, der Tagesordnungspunkt wird daher abgesetzt. Die Tagesordnung wird einvernehmlich mit 8 Ja-Stimmen festgestellt.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

zu 5 Bekanntgaben

Bürgermeister Schmelzle weist auf drei Termine hin:

1. Am 05.11.2018 um 18.00 Uhr im „Sturmfrei“ Neßmersiel, Bürgerversammlung „Dorfentwicklung für die Bereiche Ostermarsch, Dornum und Hage“. Die Einladung hierzu erfolgt noch.
2. Am 13.11.2018 um 19.00 Uhr im „Haus des Gastes“, Norddeich, Bürgerversammlung „Dorfentwicklung für die Bereiche Westermarsch I und II und Norddeich“. Die Einladung hierzu erfolgt noch.
3. Am 12.11.2018, um 17.00 Uhr, im Sitzungszimmer des Rathauses, Arbeitsgruppe Baulandmanagement. Die Einladung hierzu ist schon erfolgt.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Es meldet sich kein Bürger.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 21.08.2018
0661/2018/FB3**

Ratsherr Julius bittet die Verwaltung, seine im letzten Protokoll aufgenommenen Fragen zur Auerhahn-Siedlung zu beantworten. Dies wäre leider noch nicht geschehen.

Beschlussvorschlag:

Das Protokoll wird genehmigt.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	6
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	2

**zu 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 109 V 1. Änderung "Holzschredderplatz" Aufhebung, Aufstellungs-
beschluss
0659/2018/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der am 22.10.2010 wirksam gewordenen vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 109 V 1. Änderung „Holzschredderplatz“ im Gebiet „Timpenburg“ hat den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Norden ermöglicht, am Rande des Gebietes der Windkraftanlagen im Wischer eine Holzschredderanlage zu betreiben. Das Schreddergut ist für die Befeuerung der Holzhackschnitzelheizwerke der Wirtschaftsbetriebe verwendet worden. Der Betrieb der Anlage ist jedoch inzwischen eingestellt worden.

Dementsprechend haben die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH als Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 26.09.2018 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Städtebauliche Gründe, die der Planaufhebung entgegenstehen, bestehen aus Sicht der Verwaltung nicht. Die Kosten für das Aufhebungsverfahren sollen jedoch die Wirtschaftsbetriebe als Kostenverursacher tragen.

FDL Wento gibt Erläuterungen zu der Aufhebung des Bebauungsplanes.

Ratsherr Julius fragt, warum die WBN die Genehmigung zurückgeben und das Vorhaben aufgeben würden.

Ratsherr Fischer-Joost wüsste gerne, was nach Aufgabe mit der Fläche passiert.

Stellv. Vorsitzender Zitting erteilt Herrn Völz als Vertreter der WBN das Wort. Herr Völz erklärt, dass man keine wirtschaftliche Nutzung für einen reinen Holzschredderplatz mehr sehe. Vor der Nutzung wären dort Moorfelder gewesen. Für die Fläche lege noch keine weitere Planung vor.

Ratsherr Frerichs nimmt ab 17.11 Uhr an der Sitzung teil.

Die Frage von Frau Wilts-Rocker nach der Verwendung des vorhandenen Holzbestandes beantwortet Herr Völz direkt damit, dass jetzt schon keine Holzlagerung mehr vorliege.

Auf die erneute Frage von Ratsherr Julius nach dem Warum, erklärt Herr Völz, dass man auch von der Verpflichtung loskommen wolle, den Marschweg instand zu setzen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V 1. Änderung „Holzschredderplatz“.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchzuführen.**
- 3. Die Kosten des Aufhebungsverfahrens tragen die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH als**

Antragstellerin.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

- zu 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 172 V "Fledderweg/ Swingolfanlage", 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss
0656/2018/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan Nr. 172 V „Fledderweg Swingolf-Anlage“ ist am 18.07.2014 rechtswirksam geworden. Festgesetzt sind in diesem Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Swingolf-Anlage im Bereich des errichteten Clubhauses und der Parkplätze sowie hauptsächlich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Swingolf Anlage (Golfbahnen). Zwischenzeitlich haben die Swingolf-Anlagenbetreiber ihren Betrieb eingestellt.

Mit Schreiben vom 10.09.2018 hat der ortsansässige Klootschießerverein „KBV Goode Flucht Norddeich e.V.“ die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 V beantragt.

Ziel der Planänderung soll das Ermöglichen der Nutzung des zur Zeit leerstehenden Clubhauses durch den Verein sowie die Nutzung der anliegenden Freiflächen für sportliche Zwecke („Mehrkampf“) sein. Bauliche Änderungen am bestehenden Gebäude sind nicht geplant. Auch die bestehende verkehrliche Erschließung sowie die 16 genehmigten Stellplätze werden als ausreichend erachtet. Der Klootschießerverein wird das Grundstück kurzfristig erwerben.

Die Verwaltung begrüßt das Vorhaben des Klootschießervereins, insbesondere um durch Neunutzung dem Verfall des Clubhauses entgegenwirken bzw. dem kostspieligen Rückbau verhindern zu können.

Der beantragte Aufstellungsbeschluss zur erforderlichen Planänderung wird empfohlen.

FDL Wentz erläutert die notwendige Änderung des Bebauungsplanes. Es handele sich um die Nachnutzung einer bestehenden Anlage.

Alle Fraktionen sind begeistert von dieser Lösung zur Erhaltung des Gebäudes.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 V, 1. Änderung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

zu 10 Aufheben der Beschlussvorlage 1503/2015/3.3 "Wohnen am Wasser: Ausbauplan für den Stichkanal" 0648/2018/3.3

Die Vorlage konnte nicht abschließend vorbereitet werden, der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

zu 11 B-Pläne in den Siedlungsbereichen der Stadt Norden - Antrag der FDP Ratsfraktion 0655/2018/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der pauschale Erlass einer Veränderungssperre über ein Stadtgebiet oder auch ganze Ortsteile ist rechtlich nicht haltbar. Veränderungssperren können bei in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen erlassen werden. Für die Entscheidung über die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes bedarf es eines Planungserfordernisses, dass im Einzelfall städtebaulich begründet sein muss. Dabei sind die Gründe und Ziele der Planung anhand der örtlichen Gegebenheiten bzw. der geplanten städtebaulichen Entwicklung abzuleiten. Bauleitplanverfahren dürfen keine Verhinderungsplanungen sein.

Eine Veränderungssperre blockiert zunächst alles. Im Ergebnis würden die Anträge der FDP-Fraktion die örtliche Bauwirtschaft zum Erliegen bringen. Mögliche Ausnahmen von der Veränderungssperre müssen beantragt werden und geprüft werden, eine Bauanzeige nach § 62 NBauO wäre nicht mehr möglich.

Im Jahr 2017 und 2018 wurden bereits verschiedene Aufstellungsbeschlüsse (westl. Fledderweg, Lintel, Bogenstraße) getroffen, um Fehlentwicklungen hinsichtlich Nutzungen, aber auch im Bereich des Stadtbildes zu vermeiden.

Die Forderungen stehen auch dem Ziel der Innenverdichtung und dem schonenden Umgang mit Boden, wie auch im BauGB verankert, entgegen.

Gegenwärtig befinden sich das Stadtentwicklungskonzept und das Wohnraumversorgungskonzept in Aufstellung. Erste Zwischenergebnisse sollen zum Ende des Jahres bzw. Anfang 2019 vorgestellt werden. Ziel, insbesondere des Wohnraumversorgungskonzeptes, ist es, Schlüsse für den zukünftigen Bedarf an Wohnraum und zukünftig benötigte Wohnformen abzuleiten. Die Erkenntnisse sollen in das Stadtentwicklungskonzept einfließen und somit den Handlungsrahmen in den nächsten Jahren festlegen.

Ferienwohnungen sind genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen, die Beantragung, Prüfung und ggf. Genehmigung ist gängige Praxis. Ein Arbeitskreis Ferienwohnen mit Vertretern der politischen Fraktionen hat am 8.11.2017 getagt. Für den Haushalt 2018 wurden Mittel für die Konzepterstellung zum Ferienwohnen bereitgestellt. Die Bestandsaufnahme (eigene Erhebung) erfolgt gegenwärtig. Die Konzepterstellung soll in Kürze ausgeschrieben werden.

Neben den fachlichen Aspekten stehen aber auch personelle Gründe den Anträgen entgegen. Neben den nach wie vor in Bearbeitung befindlichen B-Plänen in Norddeich sind gegenwärtig einige, für die Stadt Norden, wichtige Projekte in der Planung. Dies sind u. a. die Neuansiedlung TOOM, die kath. Kirche, 40 Diemat-Neubau Polizei, Aufstellung der Grundlagenkonzepte (STEK, Wohnraumversorgung, Einzelhandelsentwicklungskonzept, Ferienwohnen), Sanierungsgebiete, Dorfentwicklungsplanungen, so dass die Umsetzung der Anträge absehbar nicht leistbar sein wird.

Hier möchte die Verwaltung in Erinnerung rufen, dass es in der Vergangenheit zur Vorortkontrolle eine ganze Stelle in der Bauaufsicht für den Außendienst gab. Des Weiteren wurde seitens der Stadt Norderney in Kooperation mit dem Landkreis Aurich eine neue Stelle geschaffen, die die Umwandlung von Wohnraum zu Ferienwohnungen bzw. nicht genehmigungsfähige Ausbauten kontrolliert.

Ein weiterer Aspekt sind die dafür entstehenden Kosten. Für den Ortsteil Norddeich kann man von Kosten von rd. 300.000 € ausgehen. Aufgrund von Anforderungen was den Inhalt der Planungen angeht, aber auch für die Abwicklung der Verfahren durch den Gesetzgeber sind in der jüngeren Vergangenheit die Kosten (z.B. für Gutachten oder Veröffentlichungen) gestiegen. Im Verhältnis zum Ortsteil Norddeich umfasst der Rest des Stadtgebietes ein Mehrfaches an potentiell zu überarbeitenden Plänen, so dass eine verlässliche Kostenprognose nicht abgegeben werden kann.

Aus den o. g. Gründen empfiehlt die Verwaltung die Anträge abzulehnen und im Rahmen der bereits angestoßenen Entwicklungskonzepte, Planungen und Arbeitsgruppen über geeignete Maßnahmen zu beraten.

Ratsfrau Behnke stellt den Antrag, die Beratung dieser Vorlage zu verschieben, da die antragsstellende FDP-Fraktion heute nicht anwesend sei.

Ratsherr Gronewold ist anderer Ansicht. Wenn die FDP-Fraktion es schon nicht nötig hätte an der Sitzung teilzunehmen, könne man auch heute entscheiden.

Ratsherr Wallow sieht auch den Zusammenhang mit der Arbeitsgruppe Baulandmanagement. Dort würde man Vorschläge zusammentragen und in einer der nächsten Sitzungen vorstellen.

FDL Wento gibt noch Erläuterungen zum dem Antrag und der Beurteilung durch die Verwaltung.

Ratsherr Fischer-Joost gibt seine Zustimmung zur Ablehnung des Antrages. Die FDP-Fraktion sei selber schuld. Außerdem widerspreche der Antrag auch der von der Bundesregierung geforderten Innen-Verdichtung der Gemeinden.

Ratsherr Gronewold ergänzt, man habe in der Arbeitsgruppe jetzt seit 11 Monaten intensiv gearbeitet. Nur die FDP hätte nicht mitgemacht.

Nachdem Ratsfrau Behnke ihren Antrag zurückgezogen hat, lässt Stellv. Vorsitzender Zitting über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Anträge der FDP-Fraktion vom 30.08.2018 werden abgelehnt.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

zu 12 Dringlichkeitsanträge

Ratsherr Wimberg nimmt ab 17.27 Uhr an der Sitzung teil.

zu 13 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Folgende Anfragen, Wünsche und Anregungen wurden aufgenommen:

zu 13.1 Bushaltestellen Norddeicher Straße AN/1239/2018

Die Ratsherren Wiebersiek und Tjaden weisen auf mögliche Gefährdungen durch die u.a. an der Norddeicher Straße neu eingerichteten Bushaltestellen hin. Im Bereich des Mühlenparks wäre die Situation für Radfahrer problematisch.

Ratsherr Wimberg ergänzt, dass es im Bereich des Hausgrundstückes Norddeicher Straße 81 die Problematik gäbe, dass die Anwohner nicht mehr auf ihr Grundstück kommen könnten.

Hinweis der Verwaltung: Bürgermeister Schmelzle hat sich vor Ort die Angelegenheit angesehen und mit den Nachbarn gesprochen. Hierüber wurde Ratsherr Wimberg informiert. Es wird ein kurzfristiges Pressegespräch zusammen mit dem FD 3.3 durchgeführt.

FDL Wento erklärt, dass es sich um Baumaßnahmen des Landkreises Aurich handele. Die Zuständigkeit würde jedoch beim Fachdienst 3.3 liegen. Man würde die Anfragen weiterleiten.

zu 13.2 Marktplatzgestaltung

Frau Wilts-Rocker (Beirat für Senioren / Seniorinnen und Menschen mit Behinderung) erkundigt sich nach den Planungen für den Norder Marktplatz bezüglich der Neugestaltung des Kopfsteinpflasters. Bürgermeister Schmelzle erklärt, dass die Angelegenheit im Fachdienst 3.3 bearbeitet würde und man die Anfrage dorthin weiterleiten würde.

zu 13.3 Sitzungsraum Lentzhof

Ratsherr Julius beklagt die Sonneneinstrahlung im Sitzungsraum des Lentzhofes. Er wünscht sich eine Verdunkelung. Außerdem solle die Leinwand anders platziert werden, damit auch seine Fraktion eine bessere Sicht hätte.

zu 14 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Es meldet sich kein Bürger zu Wort.

zu 15 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Stellv. Vorsitzender Zitting schließt um 17:34 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Der stellv. Vorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

gez.

gez.

gez.

- Zitting -

- Schmelzle -

- Born -