

# STADT NORDEN

## Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (17/BauSa/2019)

am 12.03.2019

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. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 24.01.2019  
**0815/2019/FB3**
7. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil
8. Seniorenwohnpark Norden  
**0816/2019/3.1**
9. Sachstandsbericht Dorfentwicklung Küstenorte
10. Windpark Leesweg, Ostermarsch;  
Bürgerwind  
**0824/2019/3.1**
11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a - 3. Änderung V mit örtlichen Bauvorschriften; Gebiet: "Südlich Zum Bahnkolk" Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss  
**0817/2019/3.1**
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 V mit örtlichen Bauvorschriften; Gebiet: "Heerstraße 4-6 Erweiterung"; Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss  
**0818/2019/3.1**
13. Neuer Weg 83 - ehemals Bürohaus Janssen - Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude; Vorstellung des Projekts

14. Tätigkeitsbericht 2018  
**0807/2019/3.1**
15. Dringlichkeitsanträge
16. Anfragen, Wünsche und Anregungen
- 16.1. Abbruch Hotel Deutsches Haus, Neuer Weg
17. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
18. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

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

Vorsitzende van Gerpen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

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

Vorsitzende van Gerpen stellt die ordnungsgemäße Einladung und folgende Vertretungen fest:

Ratsherr Wimberg für Ratsherrn Ulferts,  
Ratsfrau Ippen für Ratsherrn Wallow,  
Ratsfrau Kolbe für Ratsherrn Fischer-Joost,  
Ratsherr Andert für Ratsherrn Frerichs.

Der Vertreter der FDP ist noch nicht anwesend.

Sodann stellt Vorsitzende van Gerpen die Beschlussfähigkeit fest.

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

Dringlichkeitsanträge liegen zur Aufnahme in die Tagesordnung nicht vor.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Vorstellung des Projekts „Neuer Weg 83 – ehemals Bürohaus Janssen – Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude“ in die Tagesordnung aufzunehmen.

Der Ausschuss stimmt dem Vorschlag einstimmig zu. Die Vorstellung erfolgt unter Tagesordnungspunkt Nr. 13.

Vorsitzende van Gerpen stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

**zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen**

Keine.

**zu 5 Bekanntgaben**

Fachdienstleiter Wento gibt zu Tagesordnungspunkt 11 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a - 3. Änderung) bekannt, dass hinsichtlich der Festsetzungen eine Anlage ausgetauscht wurde. Irrtümlich war ein alter Stand eingestellt worden. Der jetzige Stand entspricht dem der Auslegung.

Ratsherr Fischer-Joost nimmt ab 17.07 Uhr an der Sitzung teil. Die Vertreterin, Ratsfrau Kolbe, nimmt weiterhin als zuhörendes Ratsmitglied teil.

**zu 6      Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses  
am 24.01.2019  
0815/2019/FB3**

Es ergeht folgender Beschluss:

**Das Protokoll wird genehmigt.**

<b>Stimmergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>6</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>4</b>

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

Frau Anke Endelmann erkundigt sich, ob es in der Arbeitsgruppe Baulandmanagement bereits Ergebnisse zur Anpassung der Grundstückspreise gibt.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass zwischenzeitlich ein internes Gespräch mit Investoren, Planungsbüros und anderen stattgefunden hat. Am 18.03.2019 wird die Arbeitsgruppe Baulandmanagement gemeinsam mit der Politik beraten, welche Konsequenzen daraus zu ziehen sind. Die Beratungsergebnisse werden dann ggf. der Politik zur Entscheidung vorgelegt.

**zu 8      Seniorenwohnpark Norden  
0816/2019/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Convivo Unternehmensgruppe aus Bremen, vertreten hier durch die CI Convivo Wohnpark & Entwicklung Norden GmbH & Co. KG, beabsichtigt in Norden einen Seniorenwohnpark zu errichten.

Zu diesem Zweck wurde bereits das Grundstück hinter dem Grundstück des Landes Niedersachsen an der Herbert-Dunkel-Straße erworben.

Die Vorhabenträger und der Architekt stellen das Projekt dem Bau- und Sanierungsausschuss in öffentlicher Sitzung vor.

Die Verwaltung empfiehlt eine Befürwortung des Projektes und würde den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auf die Planung abstimmen.

Ratsherr vor der Brüggen nimmt ab 17.15 Uhr an der Sitzung teil.

Die Vertreter und der Architekt des Vorhabenträgers stellen das Vorhaben anhand der dem Protokoll (digital) beigefügten Präsentation ausführlich vor.

Ratsherr vor der Brüggen begrüßt die zusätzlichen Pflege-Wohnungen. Das Konzept ist seines Erachtens gut. Er möchte jedoch wissen, wie die Zahl der Parkplätze für Bewohner und Angestellte ermittelt wurde. Im Übrigen erkundigt er sich nach der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schlachthof.

Herr Ternes (Architekt) antwortet, dass sich vor jedem Chalet ein Parkplatz befindet und baurechtlich insgesamt 59 Parkplätze zu erstellen sind. Derzeit liegt die Zahl der geplanten Parkplätze bei 62, zusätzlich wären noch 8 Parkplätze möglich. Ergänzend weist er darauf hin, dass viele der Bewohner nicht mehr über ein Fahrzeug verfügen, da sie in ihrer Mobilität stark eingeschränkt sind.

Ratsherr vor der Brüggen vertritt die Auffassung, dass eher die Besucher als die Bewohner zum Problem werden, da Besuche meist zu Stoßzeiten stattfinden.

Herr Ternes antwortet, dass der Kalkulation zur Anzahl der Parkplätze Erfahrungswerte zugrunde liegen, die sowohl die Senioren berücksichtigen, die kein Auto mehr fahren, als auch die Stoßzeiten des Besucherverkehrs einbeziehen.

Fachdienstleiter Wento erklärt zum Thema Schlachthof, dass die Angelegenheit offen mit dem Vorhabenträger kommuniziert wurde und man auf die Gespräche mit dem Schlachthofbetreiber setzt, die hoffentlich zu einer Einigung führen.

Ratsherr Sikken äußert sich ebenfalls positiv zur Planung. Er erkundigt sich nach der Zeitschiene.

Herr Ternes erwidert, dass parallel zur Bebauungsplanänderung die Genehmigungsplanung erstellt werden kann. Sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes würden die Bauantragsunterlagen eingereicht. Mit dem Bau könnte kurzfristig nach Vorliegen der Baugenehmigung begonnen werden.

Ratsherr Wimberg führt aus, dass die in Norden bereits bestehenden Einrichtungen einen hohen Zufriedenheitsgrad aufweisen. Er möchte wissen, ob der Markt den Bau weiterer Wohnungen in der geplanten Anzahl tatsächlich verkraften kann.

Herr Schanthöfer (Vertreter Vorhabenträger) antwortet, dass die interne Standortanalyse ergeben hat, dass die Zahl der Pflegebedürftigen steigen wird. Betroffen davon sind sowohl die Norder Bürger als auch die Zuwanderer aus NRW. Das Angebot sollte als Bereicherung verstanden werden. Auf keinen Fall ist die Wegnahme von Pflegeplätzen von anderen Einrichtungen beabsichtigt.

Ratsherr Wimberg möchte von der Verwaltung wissen, warum an dieser Stelle bereits das Vorhaben „Demenz-Wohnen“ gescheitert ist. Ist ggf. eine Schließung des Schlachthofes erforderlich oder welche Alternativen wurden diskutiert?

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass das Vorhaben „Demenz-Wohnen“ vorrangig an der Finanzsituation des Investors gescheitert ist. Für das nunmehr geplante Vorhaben ist der Investor mit dem Erwerb des Grundstücks und den Planungsleistungen bereits erheblich in Vorleistung getreten, so dass die Verwaltung von der Ersthaftigkeit des Projektes überzeugt ist. Er erwähnt nochmals, dass das Thema „Schlachthof“ mit dem Vorhabenträger ausführlich besprochen wurde. Seines Erachtens gibt es für das Problem durchaus Lösungsmöglichkeiten, die jedoch politische Beschlüsse erfordern.

Ratsherr Wimberg möchte konkret wissen, ob das Vorhaben sowohl mit als auch ohne Schlachthof umgesetzt werden kann.

Fachdienstleiter Wento erwidert, dass bei einer Lösung mit dem Schlachthof dort die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Ratsherr Fischer-Joost weist darauf hin, dass die Schlachthausstraße in der Örtlichkeit nicht so verläuft wie im Plan. Im Übrigen möchte er folgendes wissen:

- a) Wäre für den Wohnpark ein funktionierendes Krankenhaus in Norden von Vorteil?
- b) Wird das Grundstück der Polizei durch das Vorhaben eingeschränkt?
- c) Bestehen bereits Pläne für das gegenüberliegende Grundstück?
- d) Könnten die Fassaden der Verklinkerung der umgebenden Wohnbebauung angepasst werden?

Des Weiteren sollten seines Erachtens weniger Parkplätze gebaut werden, um eine Mobilitätsänderung zu erreichen.

Herr Ternes antwortet, dass seit 2018 für die Wohnparks Car-Sharing-Modelle berücksichtigt werden. Im Übrigen stehen in jedem Park zwei Combi-Fahrzeuge zur Verfügung. Die Verwendung entsprechender Klinker ist, wenn gewünscht, selbstverständlich möglich. Er warnt jedoch davor in die Uniformität zu verfallen.

Vorsitzende van Gerpen schlägt vor, eine 3-D-Visualisierung mit unterschiedlichen Außenflächen zur Verfügung zu stellen.

Herr Ternes erklärt, dass eine Visualisierung selbstverständlich geliefert werden kann.

Fachdienstleiter Wento erklärt, dass das Grundstück der Polizei nicht tangiert wird. Die beiden Vorhaben schließen sich nicht aus. Für das Grundstück westlich davon gibt es noch keine Planungen.

Herr Schanthöfer ergänzt, dass ein Krankenhaus in Norden sicherlich wünschenswert, für das Wohnparkkonzept jedoch nicht zwingend erforderlich ist.

Ratsherr Heckrodt bezweifelt, dass sich der „Normalbürger“ diese Einrichtung leisten kann.

Herr Ternes antwortet, dass der Vorhabenträger überzeugt davon ist, dass das Konzept in Norden funktioniert.

Herr Hillesheim (Vertreter des Vorhabenträgers) fügt ergänzend hinzu, dass es sich um keine Luxusresidenz handelt, sondern das Hauptpotential aus der klassischen Pflegeversicherung kommt.

Ratsherr Julius vertritt die Auffassung, dass der Bedarf gegeben und das Konzept gut ist. Er kritisiert jedoch die Darstellung der Schlachthausstraße und befürchtet, dass an dieser Stelle eine zusätzliche Zuwegung geschaffen werden soll.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass es sich um ein Versehen in der Darstellung handelt und keine neue Wegeverbindung vorgesehen ist.

Ratsfrau Ippen kritisiert die Gebäudehöhe von 15,92 m. Sie möchte wissen, ob das zulässig ist.

Fachdienstleiter Wento erklärt, dass die Bauvorschriften eine solche Höhe grundsätzlich zulassen. Die konkrete Höhe ist jedoch im zukünftigen Bebauungsplan festzulegen. Er gibt zu bedenken, dass das Gebäude an der Straße steht und auch die Polizei auf dem Nachbargrundstück teilweise dreigeschossig bauen wird. An der Stelle ist diese Höhe seines Erachtens vertretbar.

Ratsherr Wimberg möchte wissen, wie der Vorhabenträger genügend Pflegepersonal anwerben will und ob im Betrieb auch ausgebildet wird.

Herr Ternes antwortet, dass es sich hier nicht um ein klassisches Pflegeheim handelt, sondern dass im Wohnpark Tätigkeiten im Bereich der ambulanten Pflege angeboten werden, die seit kurzem von den Pflegekassen besser bezahlt werden.

Herr Schanthöfer fügt hinzu, dass dadurch attraktive Arbeitsplätze geboten werden. So gibt es zum Beispiel auch ein Programm für Alleinerziehende. Bisher hat es keine Probleme mit der Besetzung der Arbeitsplätze in den Wohnparks gegeben.

Ratsherr Andert moniert ebenfalls die Höhe des Gebäudes, hält das Projekt jedoch insgesamt für gelungen. Der zusätzliche Bedarf sei seines Erachtens ggf. gegeben. Er weist darauf hin, dass es entsprechende Pflegekonzepte in Norden bereits gibt und dort sehr gute Arbeit geleistet wird.

Ratsherr vor der Brüggen sieht kein Höhenproblem, da sowohl das nahe gelegene Zollhaus als auch andere Gebäude in der näheren Umgebung eine entsprechende Höhe haben. Eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen hält er für unerlässlich. Seines Erachtens ist auch eine Anpassung der Verklinkerung nicht erforderlich, da die geplanten Fassaden zur Auflockerung der Wohnsituation beitragen.

Vorsitzende van Gerpen möchte abschließend wissen, ob auch die Vermietung als Feriendomizil vorgesehen ist.

Herr Ternes verneint das. Alle Bereiche, außer der Kurzzeitpflege, sind für Dauerwohnen vorgesehen.

#### **Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

### **zu 9 Sachstandsbericht Dorfentwicklung Küstenorte**

Herr Lendner, SWECO GmbH, stellt den Sachbestandsbericht anhand der dem Protokoll (digital) beigefügten Präsentation ausführlich vor.

Ratsherr Milli verlässt die Sitzung um 18.45 Uhr. Der zuhörende Ratsherr Placke übernimmt ab diesem Zeitpunkt die Vertretung.

### **zu 10 Windpark Leesweg, Ostermarsch; Bürgerwind 0824/2019/3.1**

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

Durch die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden wurde die Errichtung und der Betrieb von insgesamt neun Windenergieanlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 100 m ermöglicht. Inhaber der seitens des Landkreises Aurich bereits erteilten immissionschutzrechtlichen Genehmigung ist die Norderland Energie GmbH, vertreten durch Herrn Heinz Böttcher und Herrn Johann Eisenhauer. Die neun Anlagen wurden zwischenzeitlich an den vorgesehenen Standorten errichtet und in Betrieb genommen. Eine Windenergieanlage wurde inzwischen durch die WBN GmbH übernommen. Von den verbleibenden acht Anlagen bietet

die Norderland Energie GmbH entsprechend ihrer schriftlichen Zusage vom 06.06.2016 zwei Anlagen zur Übernahme zwecks Angebot einer Bürgerbeteiligung an. Die Bürgerbeteiligung soll der Steigerung der Akzeptanz der Bürger der Stadt Norden dienen. Hierbei soll auch die Beteiligung mit kleinen Anteilen für „Jedermann“, der in Norden wohnt, möglich sein.

Die Verwaltung ist aufgrund ihrer Auslastung mit Pflichtaufgaben und anderen Aufgaben nicht in der Lage, die Organisation und Geschäftsführung zu übernehmen. Entsprechend dem Beschluss Nr. 0441/2018/VV-3.1 wurde vorgesehen, dass die WBN GmbH, mit ihrem Geschäftszweig Stadtwerke Norden, die Organisation und Geschäftsführung der Bürgerwindbeteiligung übernimmt. Vonseiten der WBN GmbH wurde das Projekt als ein positives Imageprojekt für die Stadtwerke im Rahmen der erneuerbaren Energien angenommen.

Seitens der Norderland Energie GmbH wurden verschiedene Windenergieanlagen zur Übernahme angeboten. Nach Auswertung der genehmigungsrechtlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie des Windgutachtens mit Parkwirkungsgradberechnung verblieben zwei Windenergieanlagen, die für eine mögliche Übernahme durch die WBN GmbH in Frage kamen. Hierfür wurde von der Norderland Energie GmbH über ihren Steuerberater ein Veräußerungsangebot unterbreitet.

Geänderte politische und gesetzliche Rahmenbedingungen sowie die Massierung von Windenergieanlagen haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Windenergieanlagen weit weniger ertragsreich betrieben werden können, als dies früher der Fall war. Hinzu kommen in ihren Folgen z.T. nicht abschließend abschätzbare Auflagen zum Betrieb der Anlagen, die aus Gründen des Schallschutzes, des Schattenwurfs, der Flugsicherheit, dem Artenschutz und der Standsicherheit zu teilweise umfangreichen Abschaltungen führen können.

Zur Vorbereitung der Entscheidung, ob die beiden Windenergieanlagen übernommen und den Bürgern in Form einer Bürgerwindgesellschaft „guten Gewissens“ zur Beteiligung angeboten werden sollen, wurde die WBN GmbH zur Klärung der Renditeerwartungen mit der Beauftragung einer professionellen Wirtschaftlichkeitsberechnung beauftragt.

Gemäß Gesellschafterbeschluss der WBN GmbH vom 02.03.2018 wurde die Becker Büttner Held Consulting AG (bbh) beauftragt. Nach einer zunächst prognostischen Analyse erfolgte eine Fortschreibung mit den tatsächlichen Ist-Daten. Die dem Aufsichtsrat präsentierten Ergebnisse lassen eine Gesamtkapitalrendite von 2,6% und eine Eigenkapitalrendite von 2,9% erwarten. Das zur Akzeptanzsteigerung der Windenergie sowie als positives Imageprojekt für die Stadtwerke im Rahmen der erneuerbaren Energien angedachte Projekt deckt mit seiner geringen Rendite voraussichtlich nicht die Erwartungshaltungen der Anleger, die insbesondere auch aus Zeiten ehemaliger EEG-Regelungen deutlich höher sind. Falls ein schlechtes Windjahr die Ergebnisse noch schlechter darstellen lässt, als im Basisjahr der Wirtschaftlichkeitsberechnung, aber auch wenn weitere externe nicht kalkulierbare Einflüsse (Fledermausflug, Adlerhorst, etc.) auf die Ergebnisse einwirken werden, besteht die Gefahr, dass eine Unzufriedenheit der anlegenden Bürger entstehen wird. Auch die nicht von der Hand zu weisende Gefahr, dass sich bei der Steigerung des Zinsniveaus andere Anlagemöglichkeiten für den Bürger in puncto Liquidität deutlich interessanter darstellen werden, als die unternehmerische Beteiligung in die Windenergie bei niedriger Rendite, kann dazu führen, dass es eher zu einem negativen Image für die Beteiligung kommen wird.

Der Aufsichtsrat der WBN GmbH hat sich daher auf Basis der Vermögenstreuepflichten fußenden Empfehlung der Geschäftsführung dagegen ausgesprochen, dass die Stadtwerke die Bürgerwindbeteiligung organisieren, da eine unternehmerisch ausreichende Rendite nicht erwirtschaftet werden kann und die Gefahr eines daraus erwachsende (Image-)Schaden sehr hoch ist.

Es besteht die Gefahr, den Bürgern eine Anlagemöglichkeit zu bieten, die ihre Erwartungen enttäuscht und auf die sie im schlechtesten Fall sogar noch draufzahlen müssen.

Fachdienstleiter Wento erläutert die Sach- und Rechtslage.

Ratsherr Fischer-Joost erklärt, dass er in dieser Angelegenheit nicht mit abstimmen möchte und Ratsfrau Kolbe bis zum Abschluss der Beratung dieses Tagesordnungspunktes seine Vertretung übernimmt.

Ratsherr Zitting möchte wissen, ob bzgl. der Übernahme der Geschäftsführung mit der Windgenossenschaft (Bürgerwind) Gespräche geführt wurden und ob die Windgenossenschaft die Zahlen der Wirtschaftlichkeitsberechnung abgefragt hat.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass die Windgenossenschaft wegen einer Beteiligung angefragt hat. Das gestaltet sich schwierig, da die Norderland Energie GmbH ausschließlich eine Beteiligung Norder Bürger vorgesehen hat. Hinsichtlich der Geschäftsführung wurden keine Gespräche geführt.

Ratsherr vor der Brüggen kritisiert, dass die Berechnungsgrundlagen für die errechnete Rendite nicht vorliegen, so dass eine Überprüfung nicht möglich ist. Dass auf dieser Grundlage nun die angestrebte Bürgerbeteiligung auf Eis gelegt werden soll, kommt für ihn einem Armutszeugnis gleich.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass der Antrag der FDP-Fraktion in dieser Sache in der entsprechenden Ratssitzung von Herrn Feldmann (FDP) zurückgezogen wurde.

Ratsherr vor der Brüggen bestreitet das.

Fachdienstleiter Wento erklärt, dass man mit dem nun vorliegenden Ergebnis arbeiten muss. Seitens der Wirtschaftsbetriebe wurde ein Fachbüro mit der Ermittlung der Renditeaussichten beauftragt und es besteht kein Grund an den vorgelegten Zahlen zu zweifeln, zumal diese die Prognose bestätigen.

Ratsfrau Kolbe erklärt, dass es seinerzeit ein eindeutiges politisches Votum für eine Bürgerbeteiligung gab. Eine Federführung der Stadt oder der Wirtschaftsbetriebe war dabei nicht Voraussetzung. Im Übrigen entspricht es nach ihrem Kenntnisstand nicht den Tatsachen, dass Herr Böttcher (Norderland Energie GmbH) nicht mit der Genossenschaft zusammenarbeiten möchte. Die Haltung der Wirtschaftsbetriebe wird ihrerseits akzeptiert, allerdings kann sie nicht nachvollziehen, dass man deshalb das ganze Projekt „Bürgerbeteiligung“ fallen lässt, da dies nicht dem politischen Willen entspricht. Sie erwartet von der Verwaltung einen Vorschlag, wie man auf andere Weise als bisher vorgesehen, die Bürgerbeteiligung doch umsetzen kann. Das könnte zum Beispiel dadurch geschehen, dass man der Genossenschaft und ggf. auch anderen dort das Feld überlässt. Der Investor wäre darüber in Kenntnis zu setzen, dass der Rat der Stadt Norden dafür votiert, dass die Genossenschaft die Bürgerbeteiligung für die Stadt Norden umsetzt.

Ratsherr Sikken erläutert nochmals aus welchen Gründen die Wirtschaftsbetriebe die Verwaltung nicht übernehmen möchte. Seines Erachtens könnte jedoch vor dem Ratsbeschluss ein Signal an den Eigentümer gegeben werden, dass die Stadt nichts dagegen hat, wenn die Genossenschaft dort einsteigt.

Bürgermeister Schmelzle geht nochmals auf die Sach- und Rechtslage ein und erklärt, dass es Herrn Böttcher freisteht, mit der Genossenschaft zusammen zu arbeiten. Gegenüber der Stadt Norden ist er jedoch nur bzgl. der Bürgerbeteiligung im Wort.

Ratsherr Wimberg vertritt die Auffassung, dass eine evtl. Bereitschaft der Genossenschaft dort einzusteigen, dadurch zu unterstützen ist, dass ihr die entsprechenden Zahlen zur Verfügung gestellt werden.

Bürgermeister Schmelzle weist nochmals darauf hin, dass die Genossenschaft entgegen der Abmachung mit Herrn Böttcher nicht nur aus Norder Bürgern besteht.

Ratsherr vor der Brüggen vertritt die Auffassung, dass eine Beschränkung auf Norder Bürger rechtlich nicht haltbar ist. Seines Erachtens sollte das Thema in den nächsten Bau- und Sanierungsausschuss geschoben und inzwischen mit der Genossenschaft Gespräche geführt werden.

Ratsherr Sikken plädiert dafür, den Tagesordnungspunkt in den Verwaltungsausschuss zu schieben. Bis dahin soll ein Gespräch mit Herrn Böttcher geführt werden, ob seinerseits die Bereitschaft besteht, mit der Genossenschaft einen Vertrag zu schließen.

Ratsherr Heckrodt betont, dass vorab zwingend mit der Genossenschaft gesprochen werden muss.

Ratsfrau Kolbe ist es wichtig, ein politisches Votum für die Unterstützung der Genossenschaft bei der Umsetzung der Bürgerbeteiligung abzugeben. Den Beschlussvorschlag unter Pkt . 1 „Von einer Bürgerbeteiligung im Windpark Leesweg, Ostermarsch wird abgesehen.“ lehnt sie entschieden ab.

Vorsitzende van Gerpen schlägt vor, wie folgt zu beschließen: Der Rat der Stadt Norden steht weiterhin für die Umsetzung der Bürgerbeteiligung. Der Investor wird gebeten, mit der Genossenschaft bzgl. der Umsetzungsmöglichkeiten Kontakt aufzunehmen.

Bürgermeister Schmelze spricht sich dafür aus, den Beschlussvorschlag unter Pkt. 1 um den Zusatz „wird unter der Leitung der Stadt Norden abgesehen“ aus. Alternativ könne der Tagesordnungspunkt geschoben und eine Protokollnotiz dahingehend aufgenommen werden, dass Gespräche mit Herrn Böttcher mit der Zielrichtung zu führen sind, dass der Genossenschaft eine Übernahme ermöglicht wird.

Ratsherr Andert spricht sich für den Vorschlag der Vorsitzenden van Gerpen aus.

Ratsherr Sikken betont, dass niemand verhindern will, dass die Genossenschaft dort einspringt. Dafür gibt es seines Erachtens zwei Wege. Entweder man schiebt die Angelegenheit und baut bis zum Verwaltungsausschuss ein wenig Druck auf, um dann tatsächlich entscheiden zu können. Oder der Rat muss beschließen, dass die Genossenschaft von Herrn Böttcher zu berücksichtigen ist. Allerdings ist es seines Erachtens erforderlich, schon jetzt die Stadt aus der Verantwortung zu nehmen.

Ratsherr vor der Brüggen vertritt die Ansicht, dass die Angelegenheit nicht bis zum nächsten Verwaltungsausschuss/Rat zu entscheiden ist und beantragt, den Tagesordnungspunkt in den nächsten Bau- und Sanierungsausschuss zu schieben.

Ratsherr Sikken verlässt den Sitzungsraum um 19.12 Uhr.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Ratsherr Sikken nimmt ab 19.14 Uhr wieder an der Sitzung teil. .

Sodann formuliert Vorsitzende van Gerpen folgende Protokollnotiz:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Norderland Energie GmbH bzgl. der Genossenschaft Kontakt aufzunehmen, um abzuklären, ob die Bürgerbeteiligung umgesetzt werden kann.

Der Antrag der Vorsitzenden van Gerpen, die Verwaltung aufzufordern, der Genossenschaft die vorliegenden Zahlen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Verfügung zu stellen, wird einstimmig angenommen.

Es ergeht somit folgender Beschluss:

**1. Die Entscheidung über den Beschlussvorschlag der Verwaltung wird in die nächste Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses geschoben.**

<b>Stimmergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>10</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>0</b>

**2.. Die Verwaltung wird aufgefordert, der Genossenschaft die vorliegenden Zahlen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Verfügung zu stellen.**

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

**Protokollnotiz:**

**Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Norderland Energie GmbH bzgl. der Genossenschaft Kontakt aufzunehmen, um abzuklären, ob die Bürgerbeteiligung umgesetzt werden kann.**

**zu 11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a - 3. Änderung V mit örtlichen Bauvorschriften; Gebiet: "Südlich Zum Bahnkolk" Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss 0817/2019/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 08.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ zur Neuaufstellung beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.10.2018 bis zum 02.11.2018. Es gingen keine Äußerungen ein.

Am 04.12.2018 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 07.01.2019 bis zum 08.02.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind den beigefügten Abwägungstabellen zu entnehmen.

Als nächster Verfahrensschritt soll die vorliegende Planung durch den Beschluss des Rates der Stadt Norden zur Satzung mit Erschließungs- und städtebaulichen Maßnahmenvertrag erhoben werden. Im Anschluss tritt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung in Kraft.

Ohne Beratung ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 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 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 eingeholten Stellungnahmen.**

2. Dem Erschließungs- und städtebaulichen Maßnahmenvertrag in der vorliegenden Fassung wird zugestimmt.
3. Der Rat der Stadt Norden beschließt nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB, § 84 NBauO und § 58 NKomVG als Satzung sowie die Begründung dazu.

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

**zu 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 V mit örtlichen Bauvorschriften; Gebiet: "Heerstraße 4-6 Erweiterung"; Abwägung, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss 0818/2019/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 07.12.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4 – 6 Erweiterung“ zur Neuaufstellung beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.10.2018 bis zum 02.11.2018. Es gingen keine Äußerungen ein.

Am 04.12.2018 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 07.01.2019 bis zum 08.02.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind den beigefügten Abwägungstabellen zu entnehmen.

Als nächster Verfahrensschritt soll die vorliegende Planung durch den Beschluss des Rates der Stadt Norden zur Satzung mit Erschließungs- und städtebaulichen Maßnahmenvertrag erhoben werden. Im Anschluss tritt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung in Kraft.

Ohne Beratung ergeht folgende Beschlussempfehlung:

4. 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 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 eingeholten Stellungnahmen.
5. Dem Erschließungs- und städtebaulichen Maßnahmenvertrag in der vorliegenden Fassung wird zugestimmt.
6. Der Rat der Stadt Norden beschließt nach Überprüfung aller eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 168V „Heerstraße 4 – 6 Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB, § 84 NBauO und § 58 NKomVG als Satzung sowie die Begründung dazu.

<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 Neuer Weg 83 - ehemals Bürohaus Janssen - Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude; Vorstellung des Projekts**

Frau Peterssen (Büro Urbano) stellt das Vorhaben anhand der dem Protokoll (digital) beigefügten Präsentation ausführlich vor.

Der Ausschuss äußert sich grundsätzlich positiv.

Vorsitzende van Gerpen erkundigt sich nach der Dauer der Umsetzung.

Frau Peterssen erklärt, dass der Bauantrag kurzfristig eingereicht werden soll, so dass die Umsetzung ggf. noch in diesem Jahr möglich ist.

Herr Wento macht deutlich, dass das Vorhaben auf jeden Fall eine städtebauliche Aufwertung und ggf. auch eine Belebung des Neuen Weges bedeutet. Aus diesem Grunde wird für das Erdgeschoss von der Verwaltung eine gewerbliche Nutzung favorisiert.

Ratsherr Andert möchte wissen, ob die Wohnungen vermietet oder verkauft werden.

Frau Peterssen antwortet, dass voraussichtlich ein Verkauf erfolgen soll.

**zu 14 Tätigkeitsbericht 2018  
0807/2019/3.1**

**Sach- und Rechtslage:**

Zur Dokumentation für die Öffentlichkeit und Politik legt der FD 3.1 zu Beginn eines Jahres einen Tätigkeitsbericht des vorausgegangenen Jahres vor.

TGM / EDV

Das Jahr 2018 war bei der Abteilung Technisches Gebäudemanagement / EDV primär von internen Projekten bestimmt. Wie bereits bekannt wurde zum 01.01.2019 TGM / EDV organisatorisch aus dem FD 3.1 herausgelöst und mit dem FD 1.2 verschmolzen. Die Vorbereitung dieses Prozesses war 2018 ein wesentlicher Bestandteil der Arbeit.

Darüber hinaus wurde der Austausch der zentralen Server realisiert. Die Einführung der Postbox, was insbesondere die Bearbeitung von Serienbriefen und Schreiben bei denen nicht zwingend eine Unterschrift erforderlich ist vereinfacht, war hinsichtlich Zeit- und Arbeitersparnis ein wichtiger Schritt. Das Dokumentenmanagement wurde weiter ausgebaut und die Befliegung des Norder Stadtgebietes für aktuelle Luftbilder beauftragt.

Wichtige externe Vorhaben waren der weitere Ausbau des freien Wlan „Norden Wireless in der Osterstraße.

### Stadtentwicklung / Bauleitplanung

2018 erlangten 3 Bebauungspläne, und wenn notwendig die zugehörigen FNP-Änderungen (2), Rechtskraft. Darüber hinaus wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lintel“ eine Veränderungssperre erlassen.

Insgesamt wurden 6 Aufstellungsbeschlüsse für Änderungen oder Neuaufstellungen von Bebauungsplänen, davon 1 vorhabenbezogen, erlangt. Außerdem wurde die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan „Holzschredderplatz“ beschlossen.

Im vergangenen Jahr standen neben den rechtlichen Planungen aber auch Vorhaben der Sanierung, der Dorferneuerung und die Begleitung privater Vorhaben im Fokus.

So musste die Planung der Marktseite-Ost, aufgrund der Problematik der Regenentwässerung, überarbeitet werden. Eine Realisierung im Rahmen des Sanierungsgebietes Denkmalschutz soll in diesem Jahr erfolgen. Die Bescheide über die Fördermittel für das Dorfgemeinschaftshaus Leybucht polder sind 2018 ausgestellt worden. In der Folge wurden die Planungen weiter vorangetrieben, so dass im Frühjahr 2019 ausgeschrieben werden kann.

Für das Projekt Region „Küstenorte“ im Dorferneuerungsprogramm wurde 2018 die Ausschreibung, Auswahl und Beauftragung, sowie erste Veranstaltungen durchgeführt. Im Rahmen der Sanierung Doornkaatgelände fand ein dritter Workshop statt. Die Bearbeitung der Rahmenplanung für das Doornkaatgelände wurde bis zur Beschlussreife fortgeführt. Darüberhinaus erfolgte eine Bestandsaufnahme der Bausubstanz und im Anschluss daran die Beauftragung des Gutachterausschusses für die Wertermittlung des Geländes.

Informelle Projekte und Planungen wurden ebenfalls bearbeitet. Der Lärmaktionsplan wurde, wie auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept, zur Beschlussreife gebracht.

Das Jahr 2019 wird u. a. geprägt sein durch die weitere Bearbeitung von wichtigen Arbeitsgrundlagen, wie z. B. das Stadtentwicklungskonzept.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Arbeit des FD 3.1 ist die Betreuung von Wohn- und gewerblichen Projekten privater Investoren, wie z. B. die Ansiedlung des toom-Marktes (Planfeststellungs- und Bauleitplanverfahren), die Wohnbebauungen am Norder Tief.

Bauen und Wohnen

Neben der Stadtentwicklung und -planung nimmt der Bereich der Bauaufsicht und Bauordnung einen wichtigen Teil des Arbeitsumfanges im FD 3.1 ein. Untenstehend die Kennzahlen der vergangenen Jahre und zum Stichtag 31.12.2018.

Leistung	Kennzahl/Bez.	Anzahl
511-01-01 Stadtentwicklung	Anz. Zeugnisse nach § 28 BauGB (Vorkaufsrechtsbescheinigungen)	2013: 351 2014: 301 2015: 353 2016: 343 2017: 310 2018: 331
511-01-01 Bauaufsicht	Baugenehmigung nach § 63 NBauO	2018: 291
511-01-01 Stadtentwicklung	Anz. Zeugnisse nach § 22 BauGB (Teilung von Wohneigentum oder Bruchteilseigentum)	2013: 2 2014: 2 2015: 4 2016: 8 2017: 2 2018: 2
521-01-01 Bauaufsicht	Anz. Bestätigungen gem. § 62 NBauO (Bauanzeigen)	2013: 22 2014: 30 2015: 22 2016: 21 2017: 11 2018: 20
521-01-01 Bauaufsicht	Anz. Verfahren nach OWiG (Ordnungswidrigkeiten)	2013: 29 2014: 20 2015: 9 2016: 8 2017: 19 2018: 24
521-01-01 Bauaufsicht	Anz. Bescheinigungen nach WEG (Wohneigentum)	2013: 37 2014: 27 2015: 32 2016: 41 2017: 28 2018: 36
521-01-01	Abnahme Fliegender Bauten	2018: 10

Denkmalschutz

523-01-01 Leistungen des Denkmalschutzes	Anz. Bescheinigungen EStG	2013: 6 2014: 6 2015: 2 2016: 9 2017: 10* 2018:8
	Denkmalschutzrechtliche Genehmigungen	2018: 56
	Sanierungsrechtliche Genehmigungen und Stellungnahmen	2018:40
	Modernisierungsverträge	9
	Denkmalschutzrechtliche Stellungnahmen / Bauanträge	55
	Inventarisierungen	16
	Bodenfunde / Archäologie	4
	Kauf / Bescheinigung / Informationsschreiben	15
	Landesmittelanträge u. a. Förderungen	3

Darüber hinaus nehmen die Beratung, die Auskünfte und die Betreuung von Baudenkmalern und ihren gegenwärtigen oder zukünftigen Besitzern einen großen Raum im Tagesgeschäft ein. So wurden ca. 340 Gespräche geführt und 82 Ortstermine wahrgenommen.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, wie auch der beschlossene Wirtschaftsplan 2019 für das Sanierungsgebiet Denkmalschutz, einen Anstieg der privaten Vorhaben im Denkmalschutz und somit auch einen erhöhten Beratungsbedarf. Neben der Beratung und Förderung privater Bauherren, stellt die Vorbereitung und Durchführung des Tags des offenen Denkmals alljährlich eine besondere Herausforderung dar. Auch 2018 wurde der Tag des offenen Denkmals zum 25-mal erfolgreich durchgeführt.

Um den täglichen Anforderungen gewachsen zu sein und um den BürgerInnen kompetenter Ansprechpartner zu sein wurde auch 2018 seitens des FD 3.1 an zahlreichen Fortbildungen zu verschiedenen Themenfeldern teilgenommen. Darüber hinaus wurde 2018 ein Arbeitskreis der Bauaufsichtsbehörden in Ostfriesland geschaffen, um den Austausch der Behörden zu verschiedenen Themen untereinander zu intensivieren. Der AK soll sich zweimal im Jahr treffen.

Nachfragen werden nicht vorgetragen.

### **Der Bau- und Sanierungsausschuss nimmt Kenntnis.**

#### **zu 15 Dringlichkeitsanträge**

Keine.

#### **zu 16 Anfragen, Wünsche und Anregungen**

##### **zu 16.1 Abbruch Hotel Deutsches Haus, Neuer Weg**

Ratsherr Heckrodt erkundigt sich, wann mit dem Abbruch des Hotels „Deutsches Haus“ zu rechnen ist.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass jenseits der Großen Hinterlohne mit den Abbrucharbeiten begonnen wurde.

#### **zu 17 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil**

Herr Gerjets erkundigt sich, ob bereits ein Ergebnis zu den Bodenproben im Gebiet „Wohnen am Wasser“ vorliegt.

Fachdienstleiter Wento verneint das.

Weiterhin möchte Herr Gerjets wissen, ob hinsichtlich des Vorhabens „Wohnen am Norder Tief“ bereits Genehmigungen vorliegen.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass eine Teilgenehmigung für die Gründungsarbeiten vorliegt. Die Genehmigung für den Hochbau wird demnächst erteilt. Ein mit dem Landkreis Aurich abgestimmtes Sanierungskonzept liegt vor.

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

Vorsitzende van Gerpen schließt die Sitzung um 19.30 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Die Protokollführung

gez.

gez.

gez.

- van Gerpen -

- Schmelze -

- Swyter -