STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (19/BauSa/2019)
am 20.08.2019
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. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil
7. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 12.03.2019
0936/2019/FB3
8. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 04.06.2019
0938/2019/FB3
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 V; Gebiet: "Große Mühlenstraße 15-20" - Aufstellungsbeschluss
0970/2019/3.1
10. 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "toom-Baumarkt Nadörst" - Auslegungsbeschluss
0969/2019/3.1
11. Bebauungsplan Nr. 77, 3. Änderung und Erweiterung "Großparkplatz Norddeich" - Aufstellungsbeschluss
0959/2019/3.1
12. Bebauungsplan Nr. 3; Gebiet "Am Hollander Weg" - 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften - Auslegungsbeschluss
0958/2019/3.1
13. Baulandmanagement 2019
0951/2019/3.1
14. Bebauungspläne in den Siedlungsbereichen der Stadt Norden - Antrag der FDP Ratsfraktion
0929/2019/3.1
15. Dringlichkeitsanträge

- 15.1. Bebauungsplan Nr. 213, Gebiet: "Umgehungsstraße / nahe Hafen Norddeich" 2 - Aufstellungsbeschluss
0989/2019/3.1
16. Anfragen, Wünsche und Anregungen
 - 16.1. Anfragen, Wünsche und Anregungen; Bauschild Raiffeisenstraße
 - 16.2. Anfragen, Wünsche und Anregungen; Bauarbeiten Deutsches Haus
 - 16.3. Anfragen, Wünsche und Anregungen; Ungepflegte Grünfläche Dresdener Straße
AN/1255/2019
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 die Beschlussfähigkeit fest.

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

Verwaltungsseitig wird beantragt, die Sitzungsvorlage Nr. 0989/2019/3.1-Bebauungsplan Nr. 213, Gebiet „Umgehungsstraße/naher Hafen Norddeich“-Aufstellungsbeschluss - als Dringlichkeitsantrag unter Nr. 15.1 in die Tagesordnung aufzunehmen.

Weiterhin wird von der Verwaltung beantragt, den Tagesordnungspunkt 12 – Beschluss-Nr. 0958/2019/3.1 – Bebauungsplan Nr. 3, Gebiet „Am Hollander Weg“- 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften – Auslegungsbeschluss – von der Tagesordnung abzusetzen.

Die Anträge werden einstimmig angenommen.

Ratsherr Feldmann möchte bezugnehmend auf Tagesordnungspunkt 10 (toom-Baumarkt Nadörst) wissen, warum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht, wie sonst üblich, gemeinsam beraten werden.

Fachdienstleiter Wentz erklärt, dass man sich durch die Entkopplung der beiden Verfahren eine Verkürzung der Zeitschiene erhofft.

Vorsitzende van Gerpen stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Keine.

zu 5 Bekanntgaben

Keine.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Es werden keine Fragen vorgetragen.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 12.03.2019
0936/2019/FB3**

Es ergeht folgender Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	6

**zu 8 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 04.06.2019
0938/2019/FB3**

Es ergeht folgender Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

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

**zu 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 V; Gebiet: "Große Mühlenstraße 15-20" - Aufstellungsbeschluss
0970/2019/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 31.07.2019 beantragt der Eigentümer der Gebäude und Freiflächen Große Mühlenstraße 15-20 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Neben Wohn- und Geschäftsgebäuden soll ein erhaltenes Gebäude aus dem 16. Jahrhundert sowie die Fassade eines Gebäudes aus dem 19. Jhd. in die Planung einbezogen werden. Gestalterisch soll der Bereich entlang der Großen Mühlenstraße an die historische Situation angelehnt werden. Die Gebäude sollen rückliegende Gärten erhalten sowie ebenfalls rückwärtige Stellplätze, angrenzend an die Turnhalle der Conerus-Schule. Neben den an die Historie angelehnten Fassaden entlang der Großen Mühlenstraße sollen im inneren Bereich des Plangebietes Flachdachgebäude mit Staffelgeschossen errichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen, da hier in einem strukturell sowie von der Bausubstanz her stark beschädigten Innenstadtbereich wichtige Entwicklungsschritte erzielt werden und zumindest vorhandene Reste bedeutender historischer Bausubstanz erhalten werden können.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Kosten der Planaufstellung trägt der Vorhabenträger.

Frau Peterssen, Büro Urbano, stellt das Vorhaben ausführlich vor. Hinsichtlich der Zuwegung gibt es drei Varianten: eine schmale Zufahrt, eine breitere Zufahrt (durch Wegfall eines Gebäudeteils) oder eine Umfahrt.

Ratsherr Heckrodt befürchtet, dass die Anzahl der Parkplätze nicht ausreichen wird.

Frau Peterssen antwortet, dass die Anzahl der Parkplätze an die Anzahl der Wohnungen angepasst wurde.

Ratsherr Sikken erklärt, dass eine ausreichende Zufahrt (Stichwort: Feuerwehr) zwingend erforderlich ist, so dass entweder die Zufahrt mit der Möglichkeit des Begegnungsverkehrs oder die Umfahrt zu wählen ist.

Ratsfrau Feldmann schließt sich der Aussage an und hebt positiv hervor, dass die historische Bausubstanz teilweise erhalten bleiben soll.

Ratsherrn Feldmann ist eine großzügige Zufahrt ebenfalls wichtig. Im Übrigen vertritt er die Auffassung, dass die Straße die Art der Bebauung durchaus verträgt.

Es ergeht somit folgende Beschlussempfehlung:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212; Gebiet „Große Mühlenstraße 15-20“.**
- 2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.**

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

zu 10 **100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden; Gebiet: "toom-Baumarkt Nadörs"**
- Auslegungsbeschluss
0969/2019/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 28.09.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 V und die Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 18.06.2018 bis

zum 13.07.2018 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge dazu sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der 100. Flächennutzungsplanänderung wurde beim Aufstellungsbeschluss größer angelegt, als der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 205 V, um mögliche künftige Erweiterungen vorzubereiten. Da hierfür kein absehbarer Bedarf besteht, und das komplexe Aufstellungsverfahren so einfach wie möglich zu halten, soll der Geltungsbereich so geändert werden, dass er dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205 V entspricht.

Das für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 V noch diverse Fragen zu klären und Gutachten zu vervollständigen sind, und die Flächennutzungsplanänderung im Anschluss an die Aufstellung vom Landkreis Aurich genehmigt werden muss, was bis zu drei Monate dauern kann, soll die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgezogen werden.

Herr Weinert stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes auf Wunsch des Ausschusses ausführlich vor.

Ratsherr Fischer-Joost möchte wissen, wie viele neue Arbeitsplätze entstehen.

Herr Weinert antwortet, dass die Gesamtzahl der Arbeitsplätze ungefähr denen der Märkte Norden und Marienhafte gemeinsam betragen wird.

Ratsherr Fischer-Joost ist der Ansicht, dass durch die steigenden Umsätze des Marktes andere Betriebe erhebliche Einbußen haben werden, die sogar dazu führen können, dass dort Personal entlassen werden muss.

Ratsherr Feldmann geht auch davon aus, dass es zu einem Verdrängungswettbewerb kommt.

Herr Weinert erklärt, dass er nicht davon ausgeht, dass andere Betriebe sehr hohe Einbußen haben werden.

Fachdienstleiter Wento ergänzt, dass das Gutachten zur Feststellung der raumordnerischen Verträglichkeit bestätigt, dass es möglicherweise geringfügige Abflüsse geben kann, diese jedoch nicht so gravierend sind, dass andere Betriebe dadurch gefährdet werden.

Ratsherr Fischer-Joost vertritt die Auffassung, dass erheblich in das Landschaftsbild eingegriffen wird. Die Einrichtung einer Bushaltestelle ist seines Erachtens nicht erforderlich, da kaum jemand mit dem Bus zum Baumarkt fährt. Er weist auch auf den durch den Markt entstehenden zusätzlichen Verkehr als erhebliche Belastung hin.

Herr Weinert entgegnet, dass für das Gelände durch die bestehende Straße und die Bahnlinie bereits eine Vorbelastung gegeben ist. Der zusätzliche Verkehr wird sich im Rahmen halten und mit dem Markt wird das bestehende Gewerbegebiet abgerundet. Die Busverbindung war den Trägern öffentlicher Belange wichtig.

Fachdienstleiter Wento fügt ergänzend hinzu, dass die Bushaltestellen bereits jetzt vorhanden sind und im Zuge der Verwirklichung des Bauvorhabens lediglich erneuert werden. Im Übrigen entstehen auch Gehwege und Querungshilfen, so dass auch ein Mehrwert für die Anlieger gegeben ist.

Ratsherr Frerichs erkundigt sich, ob das Gelände aufgefüllt werden muss.

Herr Weinert antwortet, dass eine Erhöhung des Geländes um ca. einen Meter notwendig wird.

Ratsfrau Feldmann ist erstaunt darüber, dass es noch so viele offene Fragen gibt, obwohl das Vorhaben lange bekannt ist.

Nach Auffassung von Ratsherrn Fischer-Joost ist die Aussage in der Planbegründung, dass eine Umnutzung dieser landwirtschaftlichen Fläche sinnvoll ist, falsch, da der betroffene Landwirt die Flächen verliert und auch der landwirtschaftliche Hauptverein sich gegen die Umnutzung ausgesprochen hat. Auch dass die angrenzenden Wälder nicht beeinträchtigt werden, will er nicht gelten lassen. Durch den zusätzlichen Verkehr und damit verbundene Abgase, sowie Staub und Lärm, ist seines Erachtens sehr wohl eine Beeinträchtigung gegeben. Auch der Landkreis habe in seiner Stellungnahme auf diesen Aspekt hingewiesen. Abschließend möchte er wissen, wie die Amphibien von der Fläche in einen Teich auf dem gegenüberliegenden Grundstück kommen sollen.

Herr Weinert antwortet, dass die Amphibien die Straße nicht queren müssen, da diese bereits alle in Gewässer auf dem Golfplatz Lütetsburg umgesiedelt wurden.

Ratsherr Fischer-Joost weist abschließend auf eine Stellungnahme des Landkreises vom 31.07.2018 hin, wonach im Umweltbereich noch erheblich nachgearbeitet werden muss. Aus den vorgenannten Gründen erklärt er, dem Plan nicht zuzustimmen.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Änderung des Geltungsbereiches entsprechend der beigefügten Planungsunterlagen.**
2. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der beigefügten Planungsunterlagen zum Entwurf.**
3. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 18.06.2018 bis zum 13.07.2018 eingeholten Stellungnahmen.**
4. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

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

zu 11 **Bebauungsplan Nr. 77, 3. Änderung und Erweiterung "Großparkplatz Norddeich" - Aufstellungsbeschluss
0959/2019/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Anlass

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 77 muss die Reederei Norden-Frisia ihre Kompensationsverpflichtung für den Eingriff in Natur und Landschaft

erfüllen. Die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsfläche steht jedoch nicht mehr für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77, 3. Änderung und Erweiterung wird daher eine neue Kompensationsfläche in die Planung eingestellt.

Sachlage

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 77 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Großparkplatzes an der Ostseite Norddeichs um rd. 1.400 Stellplätze für die AG Reederei Norden-Frisia geschaffen. Der Großparkplatz ist bereits realisiert und dient der Inselversorgung Norderney und Juist sowie für die Tagesgäste der Inseln und der Region.

Die Realisierung des Vorhabens geht mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher. Insgesamt ergibt sich ein Biotopwertverlust von rd. 34.278 Punkten. Diese müssen gemäß der Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. BNatSchG vollständig kompensiert werden. Eine Teilkompensation ist bereits durch Eingrünung des Parkplatzes erfolgt. Weitere Kompensationsmaßnahmen sollen auf externen Kompensationsflächen umgesetzt werden. In der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 77 wurden die Flurstücke 26, 33 und 50 der Flur 9 als Kompensationsflächen festgesetzt. Die Flächen stehen jedoch nicht mehr zur Verfügung.

Der Vorhabenträger hat daher im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens eine neue Kompensationsfläche erworben. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Norden daher, die in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 77 festgesetzte Ausgleichsfläche zu ändern. Anstelle der Fläche in der Flur 9 sollen die Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche, die sich über das Flurstück 23/2 der Flur 43 erstreckt, umgesetzt werden. Diese Fläche liegt im Kompensationsflächenpool Norder Hooker der Stadt Norden.

Zur Änderung der Kompensationsfläche soll der Bebauungsplan Nr. 77, 3. Änderung und Erweiterung „Großparkplatz Norddeich“ aufgestellt werden.

Fachdienstleiter Wento erläutert die Sach- und Rechtslage.

Es ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77, 3. Änderung und Erweiterung „Großparkplatz Norddeich“.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

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

zu 12 **Bebauungsplan Nr. 3; Gebiet "Am Hollander Weg" - 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften - Auslegungsbeschluss 0958/2019/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 09.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 2. Änderung beschlossen. Ziel der Planung ist die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich einer maßvollen, der gewachsenen Struktur angemessenen Nachverdichtung (siehe hierzu die Sitzungsvorlage 0580/2018/3.1).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.08.2018 bis zum 07.09.2018. Es ging keine Stellungnahme ein.

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Schallgutachten erstellt, welche als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

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

zu 13 Baulandmanagement 2019 0951/2019/3.1

Sach- und Rechtslage:

Das Norder Baulandmanagement wurde im Jahr 1993 eingeführt und 2018 letztmalig fortgeschrieben. Es hat sich als Instrument der Bereitstellung preiswerten Baulandes und der Regelung der städtebaulichen Gestaltung bewährt. Dies soll auch in der vorliegenden Fortschreibung weitergeführt werden.

In der jüngeren Vergangenheit haben sich jedoch einige Rahmenbedingungen derart stark verändert, dass erneut eine Anpassung des Baulandmanagements notwendig wird. Dies betrifft die Preise für die Deckelung von Grundstücken, die Verschiebung der Quotelung, aber auch die zeitgemäße Anpassung der örtlichen Bauvorschriften.

Neben dem notwendigen Fokus auf die Innenverdichtung und dem bevorstehenden demographischen Wandel innerhalb der Stadt ist die angemessene und sinnvolle Ausweisung von Neubaufächen für die weitere Stadtentwicklung notwendig. Ein großes Hindernis für die Gewinnung oder den Halt von EinwohnerInnen ist das gegenwärtig kaum vorhandene Angebot an Bauflächen. Hinzu kommen die in der Vergangenheit immer weiter gestiegenen Baupreise, allein bei den Baustoffen ist im vergangenen Jahr ein Preisanstieg zwischen 3 bis 6 % zu verzeichnen. Die nach wie vor gute Auftragslage und die Preissteigerungen bei den Materialien führten insgesamt zu einem weiteren Anstieg der Bau- und Erschließungskosten. Im Ergebnis wurden seitens der Vorhabenträger ein deutliches Signal der Notwendigkeit der Preis Anpassung gesendet. Die Planungsverfahren zur Erschließung neuer Wohnbauflächen wurden seitens der Vorhabenträger zunächst gestoppt.

1. Anpassung der Baulandpreise

2018 wurden die „gedeckelten“ Baulandpreise in einem ersten Schritt auf 55 €/m² in Norden und 60 €/m² in Norddeich festgesetzt. Angesichts der teilweise erheblichen Bodenpreissteigerungen in Kombination mit den gestiegenen Erschließungskosten wird eine Preis Anpassung auf 70 €/m² für Norden und 90 €/m² für Norddeich vorgeschlagen.

2. Anpassung der Deckelung

Um die oben vorgeschlagenen Preise realisieren zu können soll die Quotelung von 70% / 30% auf 60% (gedeckelt) / 40% (frei veräußerbar) verschoben werden.

3. Anpassung örtliche Bauvorschriften

In der jüngeren Vergangenheit gab es diverse Rechtsurteile zur Anlage von Stellplätzen in Gartenbereichen. Dies wird zukünftig nahezu unmöglich sein, insbesondere wenn es zu einem mehr an Stellplätzen kommt. Im Rahmen der Innenverdichtung und des demographischen Wandels wird der Bedarf an kleineren Wohneinheiten zunehmen, was Auswirkungen auf den Stellplatzbedarf je Grundstück hat. Insofern wird es unumgänglich sein, dass eine gewisse Anzahl von Stellplätzen in den sogenannten Vorgartenbereichen entstehen. Um die städtebauliche Gestalt zu wahren, soll dies jedoch max. 50 % der Flächen gestattet sein.

Bei den Festsetzungen zu den Außenwänden erfolgte eine Konkretisierung. Materialien aus Kunststoffen sollen aus ökologischen und städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Weiterhin erfolgten Konkretisierungen im Abschnitt „Innenverdichtung als Sonderfall“.

Zur Gewährleistung, dass die Vergabe der gedeckelten Grundstücke an EinwohnerInnen der Stadt, insbesondere junge Familien wurde eine Vergaberichtlinie formuliert, die als Anlage Bestandteil der Norder Baulandmanagements werden soll.

Fachdienstleiter Wento erläutert die Sach- und Rechtslage.

Ratsherr Heckrodt erklärt seine prinzipielle Zustimmung. Den gedeckelten Kaufpreis von 70 € hält er jedoch für zu niedrig. Er vertritt die Auffassung, dass der Mehrwert, den Norden gegenüber den Umlandgemeinden bietet, auch bezahlt werden muss. Mit einem höheren Kaufpreis würde man im Übrigen ein verlässliches Baulandmanagement schaffen, das nicht halbjährlich geändert werden muss.

Ratsherr Frerichs möchte verankert wissen, dass pro Wohneinheit ein Baum zu pflanzen ist.

Vorsitzende van Gerpen antwortet, dass die Kompensation im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt wird.

Ratsherr Sikken erwidert, dass es durchaus Wunsch der Politik sein kann, dass als zusätzliche Kompensation/Umweltmaßnahme pro Wohneinheit ein Baum gepflanzt wird. Hierfür wäre ein entsprechender Kostenrahmen festzulegen.

Ratsherr Feldmann vertritt die Auffassung, dass alle Baugrundstücke für den Wettbewerb freigegeben werden sollten. Er beantragt daher, das Baulandmanagement vollständig abzuschaffen.

Ratsherr Sikken spricht sich dafür aus, das Baulandmanagement grundsätzlich beizubehalten, um für junge Familien Grundstücke bereitzuhalten. Die frei verfügbaren Flächen sollten allerdings zugunsten der Investoren erhöht werden und auch die (gedeckelten) Kaufpreise sollten erhöht werden.

Ratsfrau Feldmann bekennt sich zum Baulandmanagement, sieht allerdings auch die Notwendigkeit der Anpassung. Da nach Angaben von Fachdienstleiter Wento der gedeckelte Preis von

70 € für die Herstellungskosten nicht mehr ausreicht, sondern nur durch die Mischkalkulation gehalten werden kann, könnte sie sich einen höheren Einstiegspreis oder eine höhere jährliche prozentuale Erhöhung vorstellen.

Ratsherr Heckrodt beantragt eine Erhöhung des gedeckelten Kaufpreises auf 80 bis 85 €.

Fachdienstleiter Wento erklärt, dass ein Kaufpreis von 80 € unter Berücksichtigung der Preissteigerungen durchaus realistisch ist. Es sollten jedoch Anreize gegeben werden, nach Norden zu kommen.

Ratsherr Ulferts spricht sich dafür aus, alle Vorschläge nochmals zu überdenken und die Entscheidung in den Verwaltungsausschuss zu schieben.

Für Ratsherrn Julius steht der Kaufpreis zu sehr im Fokus. Die Erhöhung des Grundstückskaufpreises um 10 € je Quadratmeter fällt seines Erachtens bei den Gesamtbaukosten kaum ins Gewicht. Eine Erhöhung auf 80 € ist für ihn daher völlig in Ordnung.

Ratsherr Heckrodt spricht sich gegen ein „Schieben“ aus, da die Politik den Investoren und Bauwilligen eine Entscheidung schuldig ist.

Bürgermeister Schmelzle schlägt dem Ausschuss vor, eine Erhöhung auf 80 € unter dem Vorbehalt zu beschließen, dass die entsprechende Kalkulation nachgeliefert wird.

Ratsherrn Wallow ist es sehr wichtig, dass die politische Entscheidung von den Investoren mitgetragen wird. Ein sozialer Faktor muss seines Erachtens bleiben. Er schlägt eine 50:50 Regelung mit einem Kaufpreis von 80 € vor.

Ratsherr Feldmann ist der Ansicht, dass es gegen das Gleichheitsprinzip verstößt, wenn unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden. Der Investor muss seines Erachtens selbst über die Kaufpreise entscheiden können. Das Regulativ bildet dabei der Markt.

Ratsherr Fischer-Joost vertritt eine Gegenposition und spricht sich gegen die weitere Ausweisung von Baugebieten aus, da landwirtschaftliche Flächen zerstört werden. Im Übrigen sollte man dem Stadtentwicklungskonzept nicht vorgreifen. Natur- und Klimaschutz sollten Vorrang haben.

Ratsherr Sikken erklärt für die Gruppe CDU/ZoB, dass die Richtlinien verändert und verstärkt werden sollen. Er schlägt folgende Änderungen vor:

zu Punkt 3):

Für die preisgedeckelten Wohnquartiere, ggfs. Teilbereiche eines Bebauungsplanes, wird jeweils ein eigenständiges Verfahren bei der Stadt Norden durchgeführt.

Seite 2

Streichen:

Die Bauplatzbewerbung gilt für ein ausgewähltes Grundstück.

Soweit sich innerhalb der Liste Bewerber/Bewerberinnen mit der gleichen Punktzahl ergeben und nicht genügend Grundstücke für diese zur Verfügung stehen, wird zwischen diesen unter Einladung der Beteiligten, per Los über die Grundstücksvergabe **in einem öffentlichen Verfahren** entschieden.

Bei gleicher Punktzahl wird die Reihenfolge der Bewerber öffentlich gelost.

zu A) Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ändern:

Haushalte mit aktuellem Wohnsitz in Norden oder Haushalte mit dauerhaften sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen oder sonstigen nachweislich dauerhaften Arbeitsplätzen in Norden

Nur einmal Punkte

zu B)

Streichen: Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres

Ändern: Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres 4 Punkte
14. Lebensjahres 2 Punkte

Seite 3

unter c) **Ergänzung:**
Feuerwehr/THW

Zu 4.) **streichen:**

In besonderen Fällen kann der VA von den Richtlinien abweichen.

Ratsherr Feldmann vertritt die Ansicht, dass das „zulässige“ Vermögen zu gering angesetzt ist.

Fachdienstleiter Wento gibt zu bedenken, dass hinsichtlich des öffentlichen Verfahrens eine Datenschutzprüfung erfolgen muss. Im Übrigen seien die Regelungen weitestgehend in Anlehnung an ein EuGH-Urteil erfolgt. Er sagt jedoch eine Prüfung der Änderungsvorschläge zu.

Ratsfrau Feldmann möchte die Vielzahl der Vorschläge in der Fraktion beraten und den Punkt deshalb in den Verwaltungsausschuss schieben.

Vorsitzende van Gerpen lässt über den Antrag des Ratsherrn Feldmann, das Baulandmanagement vollständig abzuschaffen, abstimmen.

Der Antrag wird mit einer Ja-Stimme und 10 Nein-Stimmen abgelehnt.

Es ergeht sodann folgender Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss weitergeleitet.

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

zu 14 **Bebauungspläne in den Siedlungsbereichen der Stadt Norden - Antrag der FDP Ratsfraktion 0929/2019/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Inhaltsgleiche Anträge der FDP-Fraktion wurden bereits beraten. Die Sach- und Rechtslage hat sich seitdem nicht wesentlich verändert. Insofern wird auf die Beschlussvorlage 0655/2018/3.1 verwiesen.

Zusammenfassend ist folgendes festzustellen:

Die flächendeckende Änderung der Bebauungspläne in den innerstädtischen Siedlungsbereichen wäre mit einem nicht realisierbaren Kosten- und Personalaufwand verbunden. Die Änderung eines Bebauungsplanes erfordert im Wesentlichen die gleichen Unterlagen, Gutachten und Verfahrensschritte und erzeugt den gleichen Aufwand und die gleichen Kosten, wie die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

Der pauschale und flächendeckende Erlass einer Veränderungssperre über ein Stadtgebiet oder auch ganze Ortsteile ist rechtlich nicht haltbar. Die Veränderungssperre begründet ein befristetes repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt. Bestehende Baurechte dürfen für eine Dauer von bis zu vier Jahren grundsätzlich nicht ausgeübt werden. Im Hinblick auf diese nicht unerhebliche Belastung bestehender Baurechte stellt dies einen erheblichen Eingriff in die aus Art. 14 GG resultierenden Eigentumsrechte dar. Es ist davon auszugehen, dass mit einer nicht unbedeutenden Anzahl von begründeten Klagen zu rechnen ist. Dies würde wiederum einen erheblichen Kosten- und Personalaufwand nach sich ziehen.

Die zeit- und kostenintensive Änderung eines Bebauungsplanes ist ggfs. verbunden mit dem Erlass einer Veränderungssperre oder der einzelfallbezogenen Zurückstellung eines Baugesuchs dann sinnvoll, wenn eine konkrete Fehlentwicklung erkennbar ist.

Zur Eruiierung dieser Fehlentwicklungen dient das sich derzeit in Aufstellung befindliche Stadtentwicklungskonzept sowie das Wohnraumversorgungskonzept. Erste Zwischenergebnisse konnten bereits vorgestellt und erörtert werden. Das Ziel ist, Schlüsse für den zukünftigen Bedarf an Wohnraum und zukünftig benötigte Wohnformen abzuleiten. Die Erkenntnisse sollen in das Stadtentwicklungskonzept einfließen und somit den planvollen und realistischen Handlungsrahmen für die nächsten Jahre festlegen.

Fachdienstleiter Wento erläutert die Sach- und Rechtslage. Er erklärt, dass der Bau- und Sanierungsausschuss mit weiteren Ratsmitgliedern zu diesem Thema eine Bereisung vorgenommen hat. Die Ergebnisse wurden von einem Büro aufgearbeitet und werden in das Stadtentwicklungskonzept einfließen, das voraussichtlich im Frühjahr beschlossen wird.

Daraus werden sich weitere Aufgaben ergeben, zum Beispiel der Umgang mit Ferienwohnungen oder die Nachverdichtung. Die Umsetzung muss dann auf Bebauungsplanebene erfolgen. Eine entsprechende Regelung für das ganze Stadtgebiet zu erlassen, ist rechtlich nicht möglich.

Ratsherr Feldmann macht deutlich, dass es ihm darum geht, die Siedlungsstruktur in Norden zu erhalten.

Ratsherr Ulferts ist der Meinung, dass der Antrag im Grundsatz richtig ist. Er befürchtet, dass die Umsetzung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts zu lange dauert. Seines Erachtens wäre kurzfristiges Handeln notwendig.

Bürgermeister Schmelzle macht unter Hinweis auf die Veränderungssperren Lintel und die Bebauungsplanänderungen Norddeich und Bogenstraße deutlich, dass von der Verwaltung bereits Arbeiten in erheblichem Umfang geleistet wurden. Die Verwaltung ist auch bemüht, die Politik stets umfassend zu informieren.

Vorsitzende van Gerpen vertritt die Auffassung, dass der FDP-Antrag nicht so einfach vom Tisch gewischt werden kann. Norden soll nicht zur Rolladensiedlung werden und die Politik muss ein Signal setzen, dass man da nicht mitmacht. Sie stellt den Antrag, aufgrund der Vorarbeiten zum Stadtentwicklungskonzept über den engeren Kernstadtbereich eine Veränderungssperre zu legen.

Ratsherr Feldmann stimmt dem zu. Auch für weitere Gebiete (Ekel, Neustadt, Tidofeld) könnte die FDP das mittragen.

Ratsherr Sikken schlägt vor, den Tagesordnungspunkt zu schieben, um eine Besprechung in der Gruppe zu ermöglichen.

Ratsherr Feldmann ist damit nicht einverstanden. Die Beratung sollte nicht hinter verschlossenen Türen stattfinden.

Vorsitzende van Gerpen kann dem Schieben zustimmen, die Beratungsfolge ist Ihres Erachtens um den Rat zu erweitern.

Es ergeht folgender Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss weitergeleitet. Die Beratungsfolge soll um den Rat erweitert werden.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	2
	Enthaltungen:	0

zu 15 Dringlichkeitsanträge

**zu 15.1 Bebauungsplan Nr. 213, Gebiet: "Umgehungsstraße / nahe Hafen Norddeich" 2 - Aufstellungsbeschluss
0989/2019/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und daraus folgenden Entwicklungsmaßnahmen durch die Stadt Norden besteht ein Bedarf an Flächen, um Maßnahmen zur Kompensation (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) durchführen zu können. Entwicklungsmaßnahmen kann die Schaffung eines nördlich angrenzenden Gewerbegebietes oder auch die Herstellung der Verbindungsstraße an der katholischen Kirche sein.

Die Stadt Norden hat jetzt die Möglichkeit im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Norden Ost, eine geeignete Fläche vom Amt für Regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ARL) zu erwerben. Die Fläche (Gemarkung Lintelmarsch, Flur 10, Flurstück 97/1 mit 1,7811 ha) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Um die Nutzung der Fläche für ausschließlich Kompensationszwecke planungsrechtlich abzusichern und die Vergabe durch das ARL an die Stadt Norden zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 213 aufgestellt werden.

Die Stadt Norden ist bestrebt Kompensationsmaßnahmen innerhalb bzw. im näheren Umfeld von Bebauungsplänen anzubieten. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Lage innerhalb der Gemeindegrenzen anzustreben. Dies ist bei der in Rede stehenden Fläche der Fall.

Durch seine Lage direkt südlich des Bebauungsplanes Nr. 210 „Umgehungsstraße / nahe Hafen Norddeich“ wird die Bezeichnung für den Bebauungsplan Nr. 213 daran angelehnt.

Für den Erwerb der Flächen entstehen folgende Kosten:

Kostenart	Berechnung	Summe
Grundstück 97/1	18.000 m ² x 3,80 €	68.400,00 €
Grunderwerbssteuer	5 von Hundert	3.420,00 €
Notar	1,5 von Hundert	1.026,00 €
Gesamt		72.846,00 €

Entsprechend der o. g. Kostenberechnung wird von der Verwaltung empfohlen, in den Haushalt 2020 **73.000,00 €** einzustellen.

Ohne Aussprache ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Umgehungsstraße / nahe Hafen Norddeich“ 2. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**
- 3. Im Haushalt 2020 werden 73.000,00 € zum Erwerb der Fläche (Gemarkung Lintelmarsch, Flur 10, Flurstück 97/1) eingestellt.**

Stimmergebnis: Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 1
 Enthaltungen: 0

zu 16 **Anfragen, Wünsche und Anregungen**

zu 16.1 **Anfragen, Wünsche und Anregungen; Bauschild Raiffeisenstraße**

Ratsherr Heckrodt erkundigt sich, warum das Bauschild an der Raiffeisenstraße (Wohnen am Norder Tief) entfernt wurde.

Fachdienstleiter Wentz antwortet, dass es sich nicht um das offizielle Bauschild, sondern lediglich um ein Hinweisschild handelt. Dieses sei durch Windböen umgestürzt.

zu 16.2 **Anfragen, Wünsche und Anregungen; Bauarbeiten Deutsches Haus**

Ratsherr Heckrodt erkundigt sich nach dem Stand der Bauarbeiten am Objekt "Deutsches Haus".

Fachdienstleiter Wentz antwortet, dass die Arbeiten ins Stocken geraten sind. Die Bauaufsicht steht jedoch mit dem Eigentümer in Kontakt.

zu 16.3 Anfragen, Wünsche und Anregungen; Ungepflegte Grünfläche Dresdener Straße AN/1255/2019

Ratsherr Heckrodt weist darauf hin, dass sich neben dem Neubau Dresdener Straße 23 (6 Wohnungen) eine sehr ungepflegte Grünfläche befindet. Er möchte wissen, ob diese Fläche der Stadt gehört.

Bürgermeister Schmelzle verlässt die Sitzung um 19.15 Uhr.

zu 17 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Herr Gustav Claashen möchte bezugnehmend auf die Flächennutzungsplanänderung zum toom-Markt wissen, ob für das Gewerbegebiet immer noch ein Bahnanschluss geplant ist, da dieser noch im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Fachdienstleiter Wentz erklärt, dass der Bahnanschluss nicht von der Flächennutzungsplanänderung betroffen ist.

Weiterhin möchte Herr Claashen wissen, was es mit der heutigen Bekanntmachung zum Doornkaatgelände auf sich hat.

Fachdienstleiter Wentz erklärt, dass es sich um die Modernisierungsrichtlinie handelt. Die Stadt ist zur Veröffentlichung dieser Bekanntmachung verpflichtet. Sie soll private Eigentümer darüber informieren, dass für Maßnahmen an den Außenfassaden Fördermittel zur Verfügung stehen.

zu 18 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt die Sitzung um 19.18 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Die Protokollführung

gez.

gez.

gez.

- van Gerpen -

- Schmelzle -

- Swyter -

STADT NORDEN

Anwesenheitsliste

für die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (19/BauSa/2019)

am 20.08.2019

im Lentzhof Norden, Westerstraße 77

Sitzungsdauer von 17.00 Uhr bis 19.37 Uhr

Name	Vertreter/in	Unterschrift	Mitwirkungsverbot
-------------	---------------------	---------------------	--------------------------

Vorsitzende/r

Gerpen van, Dorothea		Anwesend	
----------------------	--	----------	--

Mitglieder des Ausschusses

Feldmann, Julia	Vertretung für Herrn Gerd Zitting	Anwesend	
Feldmann, Rainer	Vertretung für Herrn Thomas vor der Brüggen	Anwesend	
Fischer-Joost, Helmut		Anwesend	
Frerichs, Johann		Anwesend	
Heckrodt, Jürgen		Anwesend	
Julius, Karlheinz		Anwesend	
Milli, Feysel		Anwesend	
Sikken, Wolfgang		Anwesend	
Ulferts, Günther		Anwesend	
Wallow, Johannes		Anwesend	

Ortsvorsteher/in

Schwitters, Günther		Anwesend	
---------------------	--	----------	--

Beirat für Senioren / Seniorinnen und Menschen mit Behinderung

Wandel, Edgar		Anwesend	
---------------	--	----------	--

Von der Verwaltung

Schmelzle, Heiko		Anwesend	
Aukskel, Marcus		Anwesend	
Wento, 3.1		Anwesend	

Protokollführer/in

Swyter, 3.3		Anwesend	
-------------	--	----------	--

Zuhörende Ratsmitglieder

Andert, Andreas		Anwesend	
Placke, Manfred		Anwesend	

Gäste

Frau Peterssen		Anwesend	
Herr Weinert		Anwesend	