

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (20/BauSa/2019)

am 22.10.2019

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 der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 20.08.2019
1039/2019/FB3
8. Bebauungsplan Nr. 3; Gebiet "Am Hollander Weg" - 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften - Auslegungsbeschluss
0958/2019/3.1
9. Bebauungsplan Nr. 102 - 1. Änderung "WBZ-Parkplatz - Erweiterung" - Aufstellungsbeschluss
1015/2019/3.1
10. Bebauungsplan Nr. 38 - 4. Änderung "Kindergarten Donaustraße" - Aufstellungsbeschluss
1024/2019/3.1
11. Bebauungsplan Nr. 24 - 1. Änderung; Gebiet: "nördlich Hooge Riege" - weiteres Vorgehen
1034/2019/3.1
12. Dringlichkeitsanträge
13. Anfragen, Wünsche und Anregungen
14. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
15. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

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

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird bei 8 stimmberechtigten Ausschussmitgliedern durch Vorsitzende van Gerpen festgestellt.

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

Dringlichkeitsanträge zur Aufnahme in die Tagesordnung liegen nicht vor. Durch Vorsitzende van Gerpen wird die Tagesordnung sodann einvernehmlich festgestellt.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen liegen nicht zur Bekanntgabe vor.

zu 5 Bekanntgaben

Bekanntgaben liegen nicht vor.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Es meldet sich kein Bürger zu Wort.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom
20.08.2019
1039/2019/FB3**

Sach- und Rechtslage:

Entfällt!

Ratsherr Julius vermisst im Protokoll seinen Wunsch nach einer Visualisierung des Bauprojektes „toom-Bau-
markt“.

Beschlussvorschlag:

Das Protokoll wird genehmigt.

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

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 3; Gebiet "Am Hollander Weg" - 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften - Ausle-
gungsbeschluss
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 der Begründung beigelegt 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.

Ohne Wortmeldung ergeht folgende Beschlussempfehlung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt den Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften entsprechend den beigelegten Planungsunterlagen zum Entwurf.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften 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 durchzuführen.

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

zu 9 Bebauungsplan Nr. 102 - 1. Änderung "WBZ-Parkplatz - Erweiterung" - Aufstellungsbeschluss 1015/2019/3.1

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Norden hat in Ausübung ihres Vorkaufsrechts, zwecks Verbesserung der innerstädtischen Parkplatzsituation, eine an den WBZ-Parkplatz südöstlich angrenzende Teilfläche erworben.

Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan an der Stelle zu ändern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 102 setzt ein Kerngebiet für den Änderungsbereich fest. In der Änderung soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung des Bebauungsplanes zu beschließen.

FDL Wento gibt ausführliche Erläuterungen zur Vorlage.

Ratsherr Fischer-Joost stellt die Frage, ob man wirklich noch mehr Parkplätze für Fahrzeuge bräuchte. Diese Fläche im Kerngebiet von Norden könne man vielleicht besser meistbietend zur Bebauung verkaufen.

Ratsherr Zitting entgegnet, man habe die Fläche bewusst mit dem Ziel der Erweiterung der Parkflächen gekauft. Ein Bedarf wäre da, private Parkflächen würden auch nicht immer zur Verfügung stehen.

Ratsherr Wallow kann von einem Projekt berichten, in dem unten die Parkflächen angeordnet waren und in den oberen Geschoßen Wohnungen.

Ratsherr Gronewold weist auf das Projekt „Hotel Deutsches Haus“ hin, bei dem das im Bereich der Großen Hinterlohne auch so geplant sei.

Ratsherr Zitting gibt zu bedenken, dass auch Wohnungen Stellplätze bräuchten.

Ratsherr Fischer-Joost meint, man solle das noch mal in den Fraktionen überdenken. Wohnungen würden demnächst auch ja viele entstehen, vielleicht kämen Gewerbeflächen in Betracht.

FDL Wento kann die Idee nachvollziehen. Nur sollten die Erweiterungsflächen ja bewirtschaftet werden. Parkplätze würden sich rechnen. Bei einer Überbauung würde man sicher nicht mit Eingeschossigkeit hinkommen. Die Idee würde aber geprüft werden.

Vorsitzende van Gerpen fasst die Diskussion zusammen. Man würde heute keine Beschlussempfehlung abgeben, sondern bis zur VA-Sitzung die vorgebrachten Ideen geprüft werden.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

zu 10 **Bebauungsplan Nr. 38 - 4. Änderung "Kindergarten Donaustraße" - Aufstellungsbeschluss 1024/2019/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Kindergarten, welcher derzeit in der Förderschule am Moortief untergebracht ist, muss die Räumlichkeiten bis Ende 2020 verlassen, da diese für den Schulbetrieb benötigt werden.

Bisher bestand der Kindergarten aus zwei Integrationsgruppen, der Verwaltungsausschuss hat sich aber dafür ausgesprochen, dass in der Nachfolgeeinrichtung zwei Integrationsgruppen und eine Krippengruppe zur Verfügung stehen (1012/2019/2.2/1). Die Gruppen sollen Größen von 2x18 und 1x15 Kindern haben.

Die neue Kindertagesstätte soll in Tidofeld in der Donaustraße auf einem bisher unbebauten Grundstück mit einer Fläche von ca. 3600 m² errichtet werden. Bauherr ist die Behindertenhilfe Norden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen (Wendehammer) fest. Grundsätzlich ist eine Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet zulässig, da die festgesetzte Verkehrsfläche jedoch mitten auf dem Grundstück liegt, ist eine angemessene Nutzung für eine Kindertagesstätte nicht möglich.

Auf dem Grundstück verbleibt ggf. eine Restfläche, welche als Wohngebiet genutzt werden kann. Konkretisierungen erfolgen beim Auslegungsbeschluss.

Südlich des Grundstücks befindet sich außerdem eine gewidmete öffentliche Verkehrsfläche, welche im Bebauungsplan als Kinderspielplatz festgesetzt ist. Der Bebauungsplan soll hier der Realsituation entsprechend angepasst werden.

Vorsitzende van Gerpen weist auf die Ergänzungsvorlage hin.

FDL Wento erläutert kurz.

Ohne weitere Wortmeldung ergeht folgende geänderte Beschlussempfehlung::

Geänderter Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.
2. Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 38 – 4. Änderung „westlich Donaustraße / Emsstraße“

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

zu 11 **Bebauungsplan Nr. 24 - 1. Änderung; Gebiet: "nördlich Hooge Riege" - weiteres Vorgehen 1034/2019/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 26.02.2019 über die Sitzungsvorlage 0463/2018/3.1 beschlossen. Es wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung; Gebiet „nördlich Hooge Riege“ gefasst.

In einer Protokollnotiz wurde festgehalten, dass zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus 15 % der Wohnungen als wohnberechtigungsscheinfähige Wohnungen auszuweisen sind. Sofern der Investor diese vorgesehene Nutzung nicht umsetzen will, soll die Verwaltung Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern aufnehmen.

Mit E-Mail vom 05.09.2019 teilte der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger Folgendes mit:

„Nach eingehender Prüfung und erneuter Rücksprache mit Herrn [REDACTED] müssen wir Ihnen mitteilen, dass eine Realisierung des Projekts „nördlich Hooge Riege“, unter der Restriktion 15% günstiger Wohnraum, wirtschaftlich leider nicht darstellbar ist.

Insbesondere nachdem die Geschosshöhe durch die Stadt Norden von 3 + Staffelgeschoss auf 2 + Satteldach reduziert wurde, könnten wir dieser Anforderung nicht nachkommen.

Vergleichsweise mussten wir bei unserem bereits realisierten Wohnprojekt Oldenburg Dietrichsweg lediglich 2 von 60 Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein nachweisen.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis, dass wir angesichts der derzeit sehr hohen Bau- und Materialpreise zu keinem anderen Ergebnis kommen können.

Über Ihren Vorschlag, wie wir dem Vorhaben ggf. doch noch zum Erfolg verhelfen könnten, würden wir uns jedoch freuen.“

Im Falle des Erwerbs der Flächen wäre ein Bodenrichtwert von 90 € anzusetzen. Bei einem vollständigen Erwerb der Flächen im Geltungsbereich (Flurstücke 135/5 und 135/17) von 3.275 qm wäre ein HH-Ansatz von rd. 295.000,- € zzgl. Nebenkosten zu bilden.

Vor diesem Hintergrund gibt es verschiedene Möglichkeiten weiter zu verfahren. Aus diesem Grund bittet die Verwaltung um Entscheidung des Rates der Stadt Norden, welcher der Beschlussvorschläge weiterverfolgt werden soll.

FDL Wento gibt Erläuterungen zur Sach- und Rechtslage. Die Variante 2 mit dem Erwerb der Grundstücke stehe nicht mehr zur Verfügung.

Ratsherr Zitting erklärt, man habe sich intern abgestimmt und bisher die Variante 2 und damit den Ankauf favorisiert. Dies stehe nun ja nicht mehr zur Debatte. Damit müsse man neu überlegen.

Ratsherr Fischer-Joost fragt, ob man die Verhandlungen abgebrochen, weil der Preis nicht angemessen sei. FDL Wento erklärt, man habe noch gar nicht über den Preis gesprochen. Es habe grundsätzlich ein Absage zum Verkauf gegeben.

Ratsherr Fischer-Joost sieht Probleme bei der Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Man solle auch die Möglichkeiten in den anderen Kindergärten beachten. Dann solle das Grundstück so bleiben wie es sei und keine Erweiterung hier vorgenommen werden. Er stimme für Punkt 1 der Beschlussempfehlung.

Ratsherr Wallow ist der Ansicht, dass eine Firma nichts zu verschenken habe. Eine zweigeschossige Bebauung sei nicht rentabel.

Ratsherr Julius fragt, ob man bei 15% festgelegt sei. FDL Wento antwortet, dass bei der Größe des Vorhabens keine wirtschaftliche Vermarktung möglich sei. Ratsherr Julius erklärt darauf hin, dass die CDU dann Variante 3 wählen würde.

Beigeordneter Heckrodt meint, dass sich der Investor vielleicht erpresst fühle. Solange kein Bedarf bei den Kindergärten sei, solle man das Projekt nicht weiterverfolgen. Er bliebe bei Ziffer 1 der Beschlussempfehlung.

Vorsitzende van Gerpen sieht somit keine Einigung im Ausschuss und schlägt eine erneute Beratung in den Fraktionen vor.

Ratsherr Wimberg nimmt ab 17:25 Uhr an der Sitzung teil.

Ohne Beschlussempfehlung, zunächst in die Fraktionen zur Beratung.

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

zu 12 Dringlichkeitsanträge

Dringlichkeitsanträge zur Beratung liegen nicht vor.

zu 13 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Anfragen, Wünsche und Anregungen werden nicht vorgetragen.

zu 14 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Ein Bürger erkundigt sich nach der Denkmaleigenschaft des Postgebäudes Am Markt. FDL Wento erklärt, es handele sich um ein Denkmal und somit könne auf die Außengestaltung Einfluss nehmen.

zu 15 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt um 17:35 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Die Protokollführung

gez. van Gerpen

gez. Schmelzle

gez. Born