STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (23/BauSa/2020)
am 11.02.2020
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 22.11.2019
   1123/2019/FB3
8. Bauvorhaben Brückstraße 11-12
   1155/2020/3.1
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217 V "Tunnelstraße / Hafenstraße" - Aufstellungsbeschluss
   1092/2019/3.1

9.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217 V "Tunnelstraße / Hafenstraße" - Aufstellungsbeschluss
   1092/2019/3.1/1

10. 106. Änderung des Flächennutzungsplanes "Baggergutaufbereitungsanlage" - Abwägung, Feststellungsbeschluss
    1151/2020/3.1
11. Bebauungsplan Nr. 87 (Ortsteil Leybuchtpolder) - 1. Änderung "Baggergutaufbereitungsanlage" - Abwägung, Satzungsbeschluss
    1152/2020/3.1
12. Bebauungsplan Nr. 3 "Am Hollander Weg" - 2. Änderung - erneuter Auslegungsbeschluss
    1153/2020/3.1
13. Wohnraumversorgungskonzept
    1159/2020/3.1
14. Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen bei der Erschließung neuer Baugebiete;
    Antrag der Gruppe CDU/ZoB vom 10.09.2019
    1068/2019/1.2/1
15. Dringlichkeitsanträge

16. Anfragen, Wünsche und Anregungen

16.1. Anfrage Sachstand Dorfgemeinschaftshaus Leybuchtpolder

16.2. Sitzungsunterlagen für Mitglieder des Jugendparlaments und Sitzordnung
AN/1281/2020

16.3. Sanierung der Straßendecke in der Westerstraße
AN/1282/2020

17. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

18. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen eröffnet die Sitzung um 17.01 Uhr.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird durch Vorsitzende van Gerpen festgestellt.

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

Bürgermeister Schmelzle erklärt, dass der Tagesordnungspunkt 14 heute nicht beraten werden solle. Die Verwaltung wolle die Angelegenheit vorher mit der CDU-Fraktion besprechen.

Dringlichkeitsanträge zur Aufnahme in die Tagesordnung liegen nicht vor. Die Tagesordnung wird sodann einstimmig mit 10 Ja-Stimmen festgestellt.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Eilentscheidungen zur Bekanntgabe liegen nicht vor.

zu 5 Bekanntgaben

FDL Wento berichtet zu folgenden Themen:

1. **„Hotel Stadt Norden“ Neuer Weg 26** – Die Verwaltung hätte heute dem verantwortlichen Eigentümer die Anordnung der notwendigen Maßnahmen zur Schließung und Sicherung der Gebäude zugestellt.
2. **„Hallenneubau“ Firma Döpke –** hierbei müsse es sich wohl um eine Zeitungsente handeln. Die Verwaltung habe keinerlei Informationen über einen geplanten Neubau.

3. **„Umplanung Kinderschutzbund“ Am alten Siel –** es liege noch kein Bauantrag vor, die Planungen seien in Arbeit, es werde mit einem Antrag Mitte des Jahres gerechnet.
4. **„Sachstand Doornkaatgelände“ –** der Kaufvertrag werde im Moment abgestimmt, man hoffe auf einem zeitnahen Abschluss.
5. **„Sanierung Marktplatz Ost“ –** der Baubeginn sei für Mitte März geplant. Man wolle mit den Arbeiten vor dem Gebäude der „Deutschen Bank“ beginnen und dann weiter Richtung Postgebäude. Fertigstellung sei bis Ende Juli geplant.
6. **„Dorferneuerungsplan Küstenorte“ -** die Pläne hierfür würden ausliegen und auch kurzfristig ins Ratsinfo-System eingestellt werden. Er bitte um Wünsche und Anregungen hierzu.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Ein Ehepaar, Anlieger der Gaswerkstraße, meldet sich zu Wort.

1. Es befände sich ja ein Bau-Areal von ca. 4.400 qm an der Sielstraße. Der Anlieger habe die Frage, ob der Bebauungsplan von 2016 für das Gebiet noch gelten würde oder hier ein neuer Plan angedacht sei. FDL Wento antwortet, dass der ursprüngliche Bebauungsplan weiterhin gelten würde und neue Planungen diesem entsprechen müssten.

2. Der Anlieger möchte den Hinweis geben, dass wenn wie bisher 7 Gebäude mit insgesamt 38 Wohneinheiten geplant seien, die Anzahl von 38 Parkplätze nach seiner Meinung zu gering sei. Er befürchte, dass es zu Engpässen im Bereich Gaswerk-/Sielstraße kommen könne.

3. Der Bürger beklagt weiterhin den schlechten Oberflächenbelag der „Zellers Lohne“ (vom Wbz-Parkplatz zum Neuen Weg). Er sei auf Gehhilfen angewiesen und rutsche dort immer wieder aus.

4. Die Anliegerin regt eine Folienbedeckung der Sandhaufen des Bauvorhabens an der Gaswerk-/Sielstraße während trockener Monate der Bauphase an. FDL Wento erklärt, dass noch kein Baubeginn in Sicht sei. Vorerst würden denkmalschutzrechtliche Bodenuntersuchungen vorgenommen werden.

zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 22.11.2019
1123/2019/FB3

Ohne Wortmeldung ergeht folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Das Protokoll wird genehmigt.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**7**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**3**

zu 8 Bauvorhaben Brückstraße 11-12
1155/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Ein Vorhabenträger möchte im Bereich Brückstraße 11-12 Wohnbebauung realisieren. Die zu bebauenden Flächen befinden sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Das Architekturbüro Kremer & Kremer wird das Projekt dem Bau- und Sanierungsausschuss vorstellen.

Herr Kremer stellt die Planungen ausführlich vor.

Ratsherr vor der Brüggen nimmt ab 17:17 Uhr an der Sitzung teil.

Ratsherr vor der Brüggen hält die Lückenbebauung für sehr ansehnlich. Pro Wohnung nur einen Stellplatz anzulegen, halte er für zu wenig. Er wüsste gerne in welchem Preissegment die Wohnungen angedacht seien. Hierauf antwortet Herr Kremer direkt. Es würden ca. 900 qm Wohnfläche geschaffen werden. Der Auftraggeber wolle zwei Wohnungen für sich selbst vorbehalten, 8 Wohnungen würden verkauft werden. Die bisherige Kalkulation ginge von ca. 2.500 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter aus.

Ratsherr Fischer-Joost nimmt ab 17:24 Uhr an der Sitzung teil. Er übernimmt damit seinen bisher von Ratsfrau Albers wahrgenommen Sitz.

Beigeordneter Sikken hält die Planung und das Objekt für sehr gelungen. In weiteren Beratungen könne man noch Möglichkeiten für zusätzliche Parkplätze suchen.

Beigeordnete Feldmann begrüßt die Bebauung dieses Eckgrundstückes.

Vorsitzende van Gerpen stellt richtig, dass es sich um ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB handeln würde und die Verwaltung die Baugenehmigung ohne Beteiligung des Ausschusses erteilen könne. Es handele sich nur um eine Vorstellung des Objektes zur Kenntnisnahme.

Ratsherr Ulferts richtet die Frage an die Verwaltung, ob es in dem Bereich z.B. für das Gebäude der ehemaligen Firma Popken weitere Planungen gäbe. FDL Wento kann dies verneinen. Es habe zwar Gespräche über das Popken-Gebäude gegeben, die aber noch nicht konkret seien. Bisher wolle man dieses Gebäude erhalten. Er halte in diesem Bereich einen Mix aus alt und neu städtebaulich für attraktiv.

Die Frage des Beigeordneten Heckrodt nach Berücksichtigung von E-Mobilität bei dem Bauprojekt wird von Herrn Kremer verneint. In diesem Stadium der Planung sei man noch nicht soweit.

Vorsitzende van Gerpen sieht eine Vielzahl kleiner Gauben, könne man die reduzieren? Herr Kremer verneint dies. Man habe viele kleine Giebel geplant, damit ergäben sich auch die Gauben.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Sanierungsausschuss nimmt Kenntnis.

zu 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217 V "Tunnelstraße / Hafenstraße" - Aufstellungsbeschluss 1092/2019/3.1

Diese Vorlage wird durch die Ergänzungsvorlage unter TOP 9.1 ersetzt.

zu 9.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217 V "Tunnelstraße / Hafenstraße" - Aufstellungsbeschluss 1092/2019/3.1/1

Sach- und Rechtslage:

Ein Vorhabenträger plant, in Norddeich auf dem Grundstück der ehemaligen Bäckerei Grünhoff in der Tunnelstraße 1 ein Gebäude zu errichten. Dieses soll im Wesentlichen der Hotelnutzung dienen. Weiterhin sind einige weitere gewerbliche Nutzungen vorgesehen (Café, Fahrradverleih, Physiotherapie, Restaurant).

Das Gebäude soll als gestaffelter Baukörper mit bis zu 5 Vollgeschossen + Staffelgeschoss angelegt werden. Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind zwei Parkdecks vorgesehen.

Der Bereich ist unbeplant, die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich.

Der Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Kostenübernahmeerklärung für die Planung liegen vor.

Das Büro urbano wird dem Ausschuss den Entwurf vorstellen.

Frau Peterssen (Firma urbano) stellt das Projekt im Detail vor.

Beigeordneter Sikken erkundigt sich nach Hotelkategorie. Frau Peterssen erklärt, dass der Investor 4 Sterne anstreben wolle.

Ratsherr Ulferts sieht eine Problematik bei der Einrichtung der Pkw-Einstellplätze. Ihm erscheint die geplante Anzahl zu gering. Außerdem gäbe es wahrscheinlich viele Kurzzeit Parker für die Physio-Praxis und das Restaurant. Die in der Planung vorgestellten Familien-Suiten könnten auch als Ferienwohnungen genutzt werden. Frau Peterssen erwidert, dass die Anzahl der Einstellplätze gemäß den Richtlinien der NBauO ermittelt wurden. Ferienwohnungen seien nicht vorgesehen, es handele sich bei den Suiten um großzügige Zimmer für Langzeiturlauber.

Ratsherr Fischer-Joost sieht eine große verkehrliche Problematik im Kreuzungsbereich Norddeicher Straße / Tunnelstraße. Durch die Nutzung des Hotels käme es zu einem vermehrten Zu- und Abgangsverkehr. Man müsse sich überlegen, wie man die Verkehre zum Hotel leiten könne. Das Gebäude sieht er als einen sehr massigen Bau an. Seines Erachtens wird hierdurch das Ensemble an der Tunnelstraße mit dreigeschossiger Bebauung gestört.

Frau Peterssen ist der Ansicht, dass sich der Straßenverkehr u.a. durch die Verkehrsbeschränkungen an der Norddeicher Straße und die Nutzung der Umgehungsstraße in Norddeich verringert hätte. Zur Architektur führt sie aus, dass sicherlich mehrere Geschosse geplant seien, aber in Norddeich auch andere Gebäude wie der „Hotel Fährhaus Turm“ oder die Kurklinik herausragen würden.

Ratsherr vor der Brüggen bezweifelt den angestrebten 4 Sterne-Status des Hotels. Die Anzahl der Parkplätze für 60 Hotelzimmer und Physio-Praxis würde nicht ausreichen. Frau Peterssen betont noch einmal,

dass gemäß Richtzahlen zur NBauO 51 Einstellplätze erforderlich seien. Die würden erfüllt und damit sei das unproblematisch.

Auch Ratsherr Frerichs sieht die Problematik der Einstellplätze und regt die Einrichtung eines Busparkplatzes an.

Frau Peterssen erklärt, dass es sich heute um einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln würde. Detailfragen könne man erst später klären.

Beigeordneter Sikken sieht die Notwendigkeit für ein Verkehrsgutachten. Er sieht auch eine hohe Frequentierung mit Zu- und Abgangsverkehr und die Parkplatz-Situation kritisch. Bezüglich etwaiger späterer Nutzung zu Ferienwohnungen solle man hier eine grundbuchliche Sicherung als Hotel-Betrieb verlangen.

Frau Peterssen erklärt, dass man dies im Durchführungsvertrag regeln könne.

FDL Wento legt auch noch einmal dar, dass die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der NBauO geregelt sei. Auch nicht jeder Hotelgast käme mit dem eigenen Pkw. Wenn der Wunsch nach einem Verkehrsgutachten bestünde, dann würde man das abarbeiten. Weitere Fragen könne man hier im Ausschuss noch mindestens zweimal beraten.

Bürgermeister Schmelzle sieht das Grundstück als besondere Ecke für Norddeich, hier müsse auch etwas Besonderes gebaut werden. Die Kapazitäten für ein Hotel in Norddeich seien gegeben. Er sei froh über das Angebot, auch zusammen mit einer Physio-Praxis. Die Wege vom Bahnhof seien kurz, so dass er nicht die Verkehrsproblematik sehe.

Ratsherr Ulferts betont, dass sich seine Fraktion ein Hotel an dem Standort sehr gut vorstellen könne.

Ratsherr vor der Brüggen ist auch nicht gegen den Hotelbau. Die Richtzahlen für Einstellplätze nach der NBauO seien ihm jedoch egal, er sehe bei der geplanten Anzahl eine große Problematik. Das Restaurant hält er für zweckmäßig, um in Norddeich Mittagsplätze zu schaffen.

Beigeordneter Heckrodt hält diesen Entwurf für besser als den vorherigen. 60 Hotelzimmer seien aber zu wenig. Er habe zwar gestern von der Kurverwaltung die schriftliche Auskunft erhalten, dass die Auslastung der Hotellerie in Norddeich unter 50 % liege, aber er sehe den Bedarf für mehr Hotelzimmer. Er stellt den Antrag, die Planung zunächst in den Fraktionen zu beraten.

Ratsherr Fischer-Joost sieht es als grundsätzliche Diskussion, wohin man mit dem Tourismus in Norddeich eigentlich wolle. Ein Wohlfühlen sei dort nicht mehr möglich.

Beigeordneter Sikken sieht Herr Kurdirektor Korok falsch zitiert. Der wäre eher froh über mehr Touristen, als weniger und wünsche sich auch mehr Hotelbetten.

Vorsitzende van Gerpen bemängelt, dass die Diskussion im Ausschuss nur die Richtung über eine inhaltliche Abwicklung nehme. Man müsse heute erst die Entscheidung treffen, ob ein solches Projekt an dieser Stelle infrage käme. Dann würde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden, der die Details klärt und sichert. Man habe viele Absicherungen auch in finanzieller Hinsicht von verschiedenen Seiten. Heute müsste man entscheiden, ob man ein Hotel wolle oder nicht. Alles Weitere würde in den nächsten Sitzungen diskutiert. Sie appelliert an den Ausschuss, das Projekt zu unterstützen. Bei einem Nein wäre die Alternative, dass der Eigentümer die Fläche nicht vermarkten könne und sie in den nächsten 10 Jahren brachliege.

Ratsherr Fischer-Joost kritisiert, dass man früher solche Anträge immer zurück in die Fraktionen gegeben hätte.

Vorsitzende van Gerpen erwidert hierauf, dass man in solchen Fällen die Vorlage in den Verwaltungsausschuss geschoben hätte. Dann lässt sie über den Antrag der Fraktion GfN abstimmen. Der Antrag auf Zurückweisung der Vorlage zur Beratung in die Fraktionen wird mit 7 Nein-Stimmen zu 4 Ja-Stimmen abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217 V „Tunnelstraße / Hafenstraße". Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**

2. **Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.**

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**7**
	Nein-Stimmen:	**4**
	Enthaltungen:	**0**

zu 10 106. Änderung des Flächennutzungsplanes "Baggergutaufbereitungsanlage" - Abwägung, Feststellungsbeschluss
1151/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 26.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 (Ortsteil Leybuchtpolder) – 1. Änderung beschlossen. Ziel ist die Errichtung einer Aufbereitungsanlage für Baggergut aus dem Greetsieler Hafen.

Da der Bebauungsplan Nr. 87 (Ortsteil Leybuchtpolder) – 1. Änderung sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird die Aufstellung der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Planung erfolgt im Zusammenwirken mit der Gemeinde Krummhörn, auf deren Gemeindegebiet sich der Großteil der Flächen für die Baggergutaufbereitungsanlage befindet, und die dafür eigene Pläne aufstellt.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurden in der Sitzungsvorlage zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3,4 Abs. 2 BauGB dargelegt (1089/2019/3.1) und die Beschlussvorschläge durch den Rat beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3,4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.12.2019 bis zum 31.01.2020.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussvorschläge dazu sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Dieser Tagesordnungspunkt wird zusammen mit TOP 11 beraten.

FDL Wento gibt Erläuterungen zu den Sitzungsvorlagen.

Ratsherr Mellies wundert sich über das Bauvorhaben in diesem sensiblen Bereich. Seine Frage nach Kosten für die Stadt Norden wird von FDL Wento verneint.

Beschlussvorschlag:

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 Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.12.2019 bis zum 31.01.2020 eingeholten Stellungnahmen.**
2. **Nach Überprüfung der eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG die Feststellung der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes.**

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

zu 11 Bebauungsplan Nr. 87 (Ortsteil Leybuchtpolder) - 1. Änderung "Baggergutaufbereitungsanlage" - Abwägung, Satzungsbeschluss
1152/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 26.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 (Ortsteil Leybuchtpolder) – 1. Änderung beschlossen. Ziel ist die Errichtung einer Aufbereitungsanlage für Baggergut aus dem Greetsieler Hafen.

Die Planung erfolgt im Zusammenwirken mit der Gemeinde Krummhörn, auf deren Gemeindegebiet sich der Großteil der Flächen für die Baggergutaufbereitungsanlage befindet, und die dafür eigene Pläne aufstellt.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurden in der Sitzungsvorlage zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3,4 Abs. 2 BauGB dargelegt (1089/2019/3.1) und die Beschlussvorschläge durch den Rat beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3,4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.12.2019 bis zum 31.01.2020.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussvorschläge dazu sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Dieser Tagesordnungspunkt wird zusammen mit TOP 11 beraten. Wortbeiträge sind dort abgedruckt.

Beschlussvorschlag:

3. **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 Träger öffentlicher Belange**

nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.12.2019 bis zum 31.01.2020 eingeholten Stellungnahmen.

4. **Nach Überprüfung der eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB und § 58 NKomVG den Bebauungsplan Nr. 87 (Ortsteil Leybuchtpolder) – 1. Änderung „Baggergutaufbereitungsanlage“ als Satzung sowie die Begründung dazu.**

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

zu 12 Bebauungsplan Nr. 3 "Am Hollander Weg" - 2. Änderung - erneuter Auslegungsbeschluss 1153/2020/3.1

<u>Sach- und Rechtslage:</u>

Der Rat der Stadt Norden hat am 04.11.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 2. Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligungen wurden im Zeitraum vom 25.11.2019 bis zum 10.01.2020 durchgeführt.

Aufgrund eines aktuellen Urteils des OVG Lüneburg ist es nicht ausreichend, als Ermächtigungsgrundlage der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften § 84 NBauO zu nennen. Stattdessen ist der einschlägige Absatz mit zu nennen. Für die örtlichen Bauvorschriften des B-Planes Nr. 3 - 2. Änderung also § 84 Abs. 3 NBauO.

Weiterhin wurde die örtliche Bauvorschrift „Gestaltung der Vorgartenbereiche“ entfernt, da gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes die Beschränkung von Stellplätzen eine bodenrechtliche Regelung ist, welche über örtliche Bauvorschriften nicht zulässig ist. Die Regelung über textliche Festsetzungen ist zwar zulässig, jedoch ist es laut Kommentierung zu BauGB/BauNVO (Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) abwägungsfehlerhaft, einen Bauherrn durch einschränkende Festsetzungen in die Situation zu bringen, erforderliche Stellplätze nur noch ablösen zu können. Die weiteren Bauvorschriften zur Vorgartengestaltung entsprachen weitgehend dem, was bereits im § 9, Abs. 1,2 NBauO geregelt ist. Ein Hinweis hierzu wurde in die Planung aufgenommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um Angaben zur Ver- und Entsorgung und um Daten zum Verfahrensablauf ergänzt. Weiterhin wurde kleinere redaktionelle Korrekturen durchgeführt.

Für den geänderten Entwurf sollen nun die erneuten Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

<u>FDL Wento</u> erläutert kurz, warum man eine erneute Auslegung durchführen müsse. Durch eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg seien redaktionelle Ergänzungen notwendig geworden.

Ohne weitere Wortmeldungen ergeht folgende Beschlussempfehlung.

Beschlussvorschlag:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt den geänderten Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hollander Weg“ – 2. Änderung entsprechend der beigefügten Planungsunterlagen zum Entwurf.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen**

Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

zu 13 Wohnraumversorgungskonzept
1159/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Anlass
Der Wohnungsmarkt Deutschlands ist von gesamtgesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Trends geprägt, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Verkleinerung von Haushalten
Die Zahl der Personen, die in einem Haushalt leben, nimmt stetig ab. Während im Jahr nach der Wiedervereinigung durchschnittlich rund 2,3 Personen in einem Haushalt lebten, waren es 25 Jahre später nur noch rund 2,0 Personen.

Alterung der Bevölkerung
Eine zentrale Herausforderung des demografischen Wandels in Deutschland stellt das Älterwerden der Bevölkerung dar. Während 1990 ca. jeder fünfte (20,4 %) Einwohner 60 Jahre oder älter war, stellt diese Altersgruppe aktuell bereits 27 % der Bevölkerung. Laut der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes werden im Jahr 2030 mehr als ein Drittel aller Einwohner mindestens 60 Jahre alt sein.

Ausdifferenzierung von Lebensstilen
Eine Liberalisierung gesellschaftlicher Normen hat in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Ausdifferenzierung von Lebensstilen geführt – die Palette an Weltanschauungen, Religionen, Werten und Traditionen hat sich verbreitert. In der Wohnungswirtschaft sind neben der traditionellen Familie heutzutage u.a. Patchwork-Familien, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Wohngemeinschaften von Studenten, Wohngemeinschaften von Senioren, Mehrgenerationenprojekte usw. zu berücksichtigen.

Zwar haben Investitionen in Immobilien in den vergangenen Jahren als Kapitalanlage an Bedeutung gewonnen, steigende Baukosten und Energiepreise sowie in zahlreichen Kommunen eine steigende Nachfrage (wachsende Haushaltszahlen) führen jedoch zu einer Verknappung insbesondere des preiswerten Wohnungsangebotes. Diese Entwicklung wird durch die Tatsache begünstigt, dass sich zudem der Staat in den vergangenen Jahrzehnten aus dem sozialen Wohnungsbau (bzw. dessen Förderung) zurückgezogen hat.

Aufgaben
Vor diesen Hintergründen hat die Stadt Norden die NWP Planungsgesellschaft und die re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt, das zum Inhalt die Prüfung von Angebot und Nachfrage insbesondere im Hinblick auf preiswerte Wohnungen hat. Dabei stellt das Wohnraumversorgungskonzept gleichzeitig eine notwendige Rahmenbedingung zur Beantragung von Fördermitteln für den Mietwohnungsneubau durch Investoren und Kommunen dar.

Ziele

Das Wohnraumversorgungskonzept soll somit einerseits die Situation am lokalen Wohnungsmarkt insgesamt analysieren, wobei der Situation im Segment der preiswerten Wohnungen eine besondere Betrachtung zuteil kommt. Andererseits der veränderten Förderkulisse Rechnung tragen und als Wohnraumversorgungskonzept die Grundlage für die Gewährung der Darlehen durch das Land darstellen.

Es werden dabei sowohl die heutige Situation analysiert als auch auf Grundlage von vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie Ableitungen zu Baufertigstellungen (Wohnungsmarktbeobachtung bzw. Standortprofil der NBank) Rückschlüsse gezogen zur erwartenden Entwicklung.

FDL Wento gibt kurz Erläuterungen zum Wohnraumversorgungskonzept. Es hätte noch kleinere redaktionelle Änderungen durch das Raumordnungskonzept des Landkreises Aurich gegeben. Wichtig sei aber die Beschlussfassung, damit die Grundlage für Anträge für Fördermittel bei der N-Bank geschaffen würde.

Ratsherr Wallow bemerkt zu Seite 14 des Konzeptes, dass es auch andere Bevölkerungsprognosen z.B. durch den „Wegweiser Kommune“ gäbe. Die Prognosen würden teilweise voneinander abweichen. FDL Wento antwortet hierauf direkt, dass es wirklich nur eine Prognose sei und man eine Fortschreibung in 5 Jahren anstrebe. Man würde gerne auch andere Prognosen berücksichtigen.

Ratsherr Ulferts sieht es auch nur als Prognose, die immer ein Risiko bergen könne. Man könne heute aber nicht zu der Beschlussvorlage ja sagen, weil noch zu viele Fragen offen seien. Er beantragt, die Vorlage in den nächsten Bau- und Sanierungsausschuss zu schieben.

Beigeordneter Sikken kritisiert den Antrag, weil man sich bei der Infoveranstaltung auf Einladung der Verwaltung hätte informieren können. Hier wären nur wenige anwesend gewesen.

Ratsherr vor der Brüggen meint, man könne heute darüber abstimmen.

Bürgermeister Schmelzle fragt nach, ob mit dem Antrag der SPD-Fraktion „Schieben in den Verwaltungsausschuss oder erneute Beratung im nächsten Bau- und Sanierungsausschuss gemeint sei. Ratsherr Ulferts antwortet, dass „Ohne Beschlussfassung in den Verwaltungsausschuss“ gemeint gewesen sei.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

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

zu 14 Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen bei der Erschließung neuer Baugebiete;
Antrag der Gruppe CDU/ZoB vom 10.09.2019
1068/2019/1.2/1

Dieser Tagesordnungspunkt wurde ohne Beratung abgesetzt.

zu 15 Dringlichkeitsanträge

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor.

zu 16 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Folgende Anfragen, Wünsche und Anregungen werden vorgetragen:

zu 16.1 Anfrage Sachstand Dorfgemeinschaftshaus Leybuchtpolder

Ratsherr Mellies erkundigt sich nach dem Baubeginn zu den Umbauarbeiten des Dorfgemeinschaftshauses Leybuchtpolder. FDL Wento berichtet, dass es im März losgehen könne. Man habe die Ausschreibung durchgeführt und Aufträge vergeben.

zu 16.2 Sitzungsunterlagen für Mitglieder des Jugendparlaments und Sitzordnung AN/1281/2020

Beigeordneter Heckrodt weist darauf hin, dass die Mitglieder des Jugendparlaments während der Sitzungen keine Sitzungsunterlagen einsehen könnten, weil sie keine Ipads zur Verfügung hätten. Er hielte es für sinnvoll, wenn man sie dementsprechend ausstatten könne. Außerdem würde er es gut finden, wenn die Mitglieder des JuPa bei den Ausschussmitgliedern am Tisch sitzen würden.

zu 16.3 Sanierung der Straßendecke in der Westerstraße AN/1282/2020

Ratsherr vor der Brüggen erkundigt sich nach der Erneuerung der Straßendecke in der Westerstraße. Bei den 2018 durchgeführten Arbeiten mit der provisorischen Pflasterung habe man von einer Sanierung in einem Jahr bis August 2019 gesprochen. Dies sei bisher nicht passiert und die Pflasterung werde immer schlechter. Bürgermeister Schmelzle erklärt, dass es sich um eine Baumaßnahme der Stadtwerke handele und sich die Fahrbahndecke nach den Erdarbeiten auch erstmal setzen müsse. Er würde die Anfrage aber mit in den zuständigen Fachdienst nehmen.

zu 17 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Es meldet sich kein Bürger zu Wort.

zu 18 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:33 Uhr.

Die Vorsitzende	Der Bürgermeister	Die Protokollführung
gez.	gez.	gez.
van Gerpen	Schmelzle	Born