S T A D T N O R D E N

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (26/BauSa/2020)
am 19.05.2020
in der Sporthalle Wildbahn, In der Wildbahn 30, Norden,

- 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 11.02.2020
   1189/2020/FB3
8. Dorfregion Küstenorte; Beschluss des Dialogorientierten Verbunddorfentwicklungsplanes
   1249/2020/3.1
9. 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden "Deichacht / Entwässerungsverband - Ostermarscher Straße": Aufstellungsbeschluss
   1193/2020/3.1
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218 V "Deichacht / Entwässerungsverband - Ostermarscher Straße": Aufstellungsbeschluss
    1194/2020/3.1
11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a - 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" - Aufstellungsbeschluss; Aufhebung Satzungsbeschluss und Aufstellungsbeschluss 3. Änderung V
    1251/2020/3.1
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V "Westerstraße / Molkereilohne" - Aufstellungsbeschluss
    1250/2020/3.1
13. Projektvorstellung toom-Baumarkt Nadörst
    1210/2020/3.1
14. Bebauungsplan Nr. 220 "Norddeich Hafen Ost" - Aufstellungsbeschluss
    1255/2020/3.1
15. Satzung der Stadt Norden über die Verlängerung der "Veränderungssperre im Bereich Bebauungsplan Nr. 3 ´Am Hollander Weg´ - 2. Änderung" in einem Teilbereich
    1236/2020/3.1

16. Bebauungsplan Nr. 3 "Am Hollander Weg" - 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften - zweiter erneuter Auslegungsbeschluss
1252/2020/3.1
17. Dringlichkeitsanträge

18. Anfragen, Wünsche und Anregungen

19. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

20. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Vorsitzende van Gerpen eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Die Vorsitzende van Gerpen würdigt den langjährigen Protokollführer des Bau- und Sanierungsausschusses, Herrn Werner Born, der am 11.04.2020l nach kurzer schwerer Krankheit verstorben ist.

Der Ausschuss erhebt sich zu Ehren von Herrn Born zu einer Schweigeminute.

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

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor. Vorsitzende van Gerpen stellt somit die vorliegende Tagesordnung fest.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Keine.

zu 5 Bekanntgaben

Fachdienstleiter Wento gibt bekannt:

1. Das Projekt „Wohnen am Norder Tief“ steht kurz vor der Genehmigung der restlichen Bauvorhaben.

2. Im Gebiet hinter dem Frisia-See (Bebauungsplan 18), in dem im Herbst letzten Jahres ein Bauantrag aufgrund des alten Bebauungsplanes abgelehnt wurde, plant der Vorhabenträger die Erschließung auf eigene Kosten vorzunehmen. Das Vorhaben kann dann nicht mehr abgelehnt werden.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Frau Stefanie Heimann, Norden, erklärt, dass sie im März 2020 ein Schreiben an Bürgermeister Schmelzle und Fachdienstleiter Wento geschickt hat und um die Beantwortung folgender Fragen zur dauerhaften Verlegung des Hundestrandes gebeten hat:

1. Wann und aufgrund welcher gesetzlichen Grundlagen wurde die dauerhafte Verlegung des Hundestrandes beschlossen?
2. Welche Behörden waren aufgrund welcher gesetzlichen Grundlagen an dieser Entscheidung beteiligt?

Bürgermeister Schmelzle sagt eine schriftliche Beantwortung der Anfrage zu.

zu 7 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 11.02.2020
1189/2020/FB3

Es ergeht folgender Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

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

zu 8 Dorfregion Küstenorte; Beschluss des Dialogorientierten Verbunddorfentwicklungsplanes 1249/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Zu 1.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat mit seinem Beschluss in seiner Sitzung am 07.06.2016, gemeinsam mit den Gemeinden Dornumersiel und Neßmersiel einen Antrag auf Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm zu stellen (s. SiVo Nr. 1797/2016/3.1), die Einleitung der Verbunddorfentwicklungsplanung „Küstenorte“ vollzogen.

Dem am 01.07.2016 gestellten Antrag der beteiligten Gemeinden, die zwischenzeitlich durch die Gemeinde Hagermarsch komplettiert wurde, zur Aufnahme in das Dorfentwicklungs-

programm stimmte das Nds. Ministerium für Landwirtschaft zu.
Am 30.05.2017 wurde die Dorfregion „Küstenorte“ in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen.

Am 21.09.2017 schlossen die Stadt Norden sowie die Gemeinden Dornum und Hagermarsch eine Zweckvereinbarung zur Zusammenarbeit im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms „Dorfregion Küstenorte“. Dieser Zweckvereinbarung hatte vorher der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 29.08.2017 zugestimmt (s. SiVo 0255/2017/3.1).

Gem. der Zweckvereinbarung wurde mit den Verwaltungen der Partnergemeinden ein für die Erarbeitung des Verbunddorfentwicklungsplanes geeignetes Büro gesucht, die Auswahl erfolgte durch ein beschränktes Ausschreibungsverfahren, bei dem 5 ausgewählte Büros aus der Region Weser-Ems/Bremen beteiligt wurden.
Die Wahl fiel auf die SWECO GmbH mit Sitz in Bremen, mit der am 02.11.2018 ein Vertrag zur Erstellung des Dorfentwicklungsplanes „Dorfregion Küstenorte“ geschlossen wurde.

Der Einstieg in die Dorfentwicklungsplanungen erfolgte mit Bürgerversammlungen am 05.11.2018 in Neßmersiel und am 13.11.2018 in Norddeich, bei denen die Bürgerinnen und Bürger über die Ziele der Dorfentwicklung und den Planungsprozess informiert wurden.
Darauf folgte die „Aktivierungs- und Informationsphase“(AIP), bei der am 23.11.2018 in Norddeich und am 24.11.2018 in Dornum interessierte Bürgerinnen und Bürger erste Projektvorschläge formulieren konnte und Dorfentwicklungsarbeitskreise initiiert wurden.

Gebildet hatten sich schließlich die 4 Ortsarbeitskreise Westermarsch I/II, Norddeich, Ostermarsch/Hagermarsch und Dornum (bestehend aus den Ortschaften Dornumergrode, Dornumersiel und Westeraccumersiel, Neßmersiel, Westdorf, Ostdorf, Nesse und Westerbur), die erstmalig im Zeitraum zwischen dem 05.12.2018 und dem 10.12.2018 tagten. Vornehmliche Aufgabe der Ortsarbeitskreise war die Erarbeitung von Projektskizzen für ihre Orte bzw. Gemeinschaftsprojekte.

Aus den örtlichen Arbeitsgruppen sind Mitglieder in die Lenkungsgruppe entsendet worden, die, mit Mitarbeitern/innen aus den Verwaltungen und dem Planungsbüro SWECO komplettiert, zum ersten Mal am 13.02.2019 zusammenkam. Der Lenkungsgruppe kam die Aufgabe zu, über die Inhalte und Prioritäten der zusammengetragenen Projektideen zu entscheiden, den Erstellungsprozess des DE-Planes zu koordinieren und die Öffentlichkeitsarbeit mit zu gestalten.

Die Arbeitsgruppen haben im Jahr 2019 jeweils bis zu 8 mal getagt, die Lenkungsgruppe ist in diesem Zeitraum bis zum 20.01.2020 ebenfalls 8 mal zusammengekommen. Zusätzlich hat am 15.06.2019 eine ganztägige Bereisung des Gebietes der Dorfregion Küste stattgefunden.

Während des Aufstellungsprozesses hat die Möglichkeit bestanden, sich online über die Homepage www.dorfregion-kuestenorte.de zu beteiligen, interessierte Bürgerinnen und Bürgern haben hiervon vor allem in der Anfangszeit der DE-Planung Gebrauch gemacht.
Neben der Erarbeitung der vorgegebenen Standardthemen
- Demografie
- Daseinsvorsorge
- Dorfgemeinschaft/bürgerliches Engagement/Belange von Kindern und Jugendlichen
- Ortsbild/Innenentwicklung/Freiraumgestaltung
- Klimaschutz/Klimaanpassung/Ökologie
- Landwirtschaft/Fischerei und
- Wirtschaftsentwicklung/Tourismus

sind insgesamt 27 Projektskizzen, davon 7 Einzelprojekte für die Norder Ortsteile
sowie 10 Gemeinschaftsprojekte der Dorfregion entwickelt worden.

Die Projektskizzen sind in der Lenkungsgruppe einer Bewertung und Priorisierung hinsichtlich von Bedeutung und kurzfristiger Umsetzbarkeit unterzogen worden. Dabei sind insbesondere die Attribute „Leuchtturmprojekte“ (besondere Strahlkraft) und „Startprojekte“ vergeben worden.
Für den Bereich der Stadt Norden ist das Projekt „Entwicklung und Gestaltung der Dorfmitte Ostermarsch mit dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Otto-Leege-Platz“ (s. Dorfentwicklungsplan Teil 2, Projekt Nr. 1.6) als eines der 3 Startprojekte für den gesamten Verbundbereich ausgewählt worden.

Die Leuchtturmprojekte für die beteiligten Norder Ortsteile sind:
- Entwicklung und Gestaltung der Begegnungsstätte „Ort der Begegnung Westermarsch I u. II (Projekt Nr. 1.5)
- Entwicklung und Gestaltung des soziokulturellen Dorf- und Dienstleistungszentrums „Alte Schule – Neues Leben“ in Norddeich (Projekt Nr. 1.7)
- „Jung und Alt in Utlandshörn“(Mehrgenerationenhaus)

sowie die Gemeinschaftsprojekte:
- Mitfahrerbänke (für die Küstenorte, Projekt Nr. 5.0)
- Radwegevernetzung (Projekt Nr. 6.0)
- Einheitliche Begleitinfrastruktur und Gestaltungsmaßnahmen an Rastplätzen (Projekt Nr. 10.0)
- Entwicklung von Biotopinseln / Biotopvernetzung (Projekt Nr. 13.0) und
- Freies WLAN Dorfregion Küstenorte (Projekt Nr. 14.0).

Hinsichtlich der voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung der Projekte der Norder Ortsteile sind vom Planungsbüro SWECO überschlägig eine Gesamthöhe von 1,65 Mio € ermittelt worden, die Kosten für die Gemeinschaftsprojekte konnten noch nicht ermittelt werden.
Der Förderanteil für die Projekte dürfte zwischen 50 und 70 % der Gesamtkosten liegen.

Für den Entwurf des Dorfentwicklungsplanes ist in der Zeit vom 10.02.2020 bis zum 10.03.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden.
Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.
Die Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben zu keinen planungsrelevanten Änderungen des Dorfentwicklungsplanes geführt.

Zu 2.
Die Verwaltung der Stadt Norden empfiehlt in Übereinstimmung mit den Verwaltungen der Gemeinde Dornum sowie der Samtgemeinde Hage die Weiterführung der gemeinsamen Dorfentwicklung, auch in der Umsetzungsphase der gemeinsam erarbeiteten Projekte.
Hierfür ist die Zusammenarbeit mit einem hierfür geeigneten Planungsbüro gemäß die Förderbestimmungen der Dorfentwicklung vorgeschrieben und auch sinnvoll.
Ein entsprechendes Interessebekundungsverfahren zur Suche eines geeigneten Büros läuft, in Absprache mit dem Amt für regionale Landesentwicklung, bereits seit dem 03.04.2020.

Vorsitzende van Gerpen begrüßt die anwesenden Ratsmitglieder der Partnergemeinden Dornum und Hagermarsch.

Herr Paus und Frau Koch vom Planungsbüro SWECO stellen den Verbunddorfentwicklungsplan vor und betonen, dass es sich um einen fortschreibungsfähigen Plan handelt, der sich in der Anerkennungsphase befindet.

Ratsherr Ulferts erkundigt sich, wie der Förderanteil von 50 bis 70 % ermittelt wird.

Herr Paus antwortet, dass es sich um einen sogenannten Förderkorridor handelt. Der konkrete Fördersatz wird im Rahmen der Plananerkennung durch das ARL festgelegt.

Ratsherr Fischer-Joost lobt die Zusammenarbeit der Kommunen und die umfangreiche Grundlagenermittlung. Er vertritt jedoch die Auffassung, dass der Schutz der Natur und damit die Erreichung der Klimaziele einen weitergehenden Vorrang erhalten sollten. Auf Eingriffe in die Schutzgebiete Natura 2000 und Nationalpark Wattenmeer sollte verzichtet und der Flächenverbrauch drastisch reduziert werden. Weiterhin weist er auf die Verkehrsproblematik in Ostermarsch hin, wonach die Geschwindigkeit im Ortskern von den Anwohnern als zu schnell empfunden wird. Er spricht sich für den Einbau von Fahrbahnverengungen aus, die die Geschwindigkeit reduzieren.

Herr Dieter Klaashen, Sprecher der Lenkungsgruppe, hebt die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten hervor. Zu den Ausführungen des Ratsherrn Fischer-Joost erklärt er, dass das Thema Natur und Umwelt sehr wichtig genommen wurde. Aber auch der Tourismus müsse eingebunden werden und alles müsse miteinander verträglich sein.

Auch Frau Koch hebt nochmals hervor, dass „Natur und Ökologie“ im gesamten Verfahren ein Schwerpunktthema war.

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt den Dialogorientierten Verbunddorfentwicklungsplan für die Dorfregion „Küstenorte“ in der vorliegenden Fassung.**

2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzungsphase für die erarbeiteten Projekte zu beginnen und gemeinsam mit den Kooperationskommunen ein Unternehmen für die Umsetzungsbegleitung auszusuchen und zu beauftragen.**

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

zu 9 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden "Deichacht / Entwässerungsverband - Ostermarscher Straße": Aufstellungsbeschluss
1193/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Für Zwecke des Küstenschutzes soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 218 V aufgestellt werden. Der Bebauungsplan kann jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass dieser gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden soll.

Die Tagesordnungspunkte 9 und 10 (Vorlagen 1193/2020/3.1 und 1194/2020/3.1) werden gemeinsam beraten.

Bürgermeister Schmelzle ist erfreut, dass man dem Wunsch der Deichacht nach einer Erweiterung nunmehr nachkommen kann, nachdem der Landkreis und die NLStBV zugestimmt haben.

Oberdeichrichter Noosten erläutert den Aufbau und die Funktion der Deichacht sowie die Notwendigkeit der Erweiterung.

Frau Peterssen, Planungsbüro Urbano, stellt das Vorhaben u. a. anhand einer Visualisierung vor.

Es ergeht folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

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

zu 10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218 V "Deichacht / Entwässerungsverband - Ostermarscher Straße": Aufstellungsbeschluss
1194/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Die Deichacht Norden hat an der Ostermarscher Straße nahe des Kreisels an der B72 neu 2016 eine Halle zum Zwecke der Unterhaltung und Verteidigung des Deiches errichtet. Der Standort wurde gewählt, um eine verkehrstechnisch optimale Anbindung zu gewährleisten. Nach den bisherigen Erfahrungen funktioniert die Verknüpfung mit den Verwaltungseinrichtungen und IT-Infrastruktur der Deichacht jedoch nicht in zufriedenstellendem Maß, so dass die Einrichtungen alle am Standort der Küstenschutzhalle zusammengeführt werden sollen. Dies betrifft auch den Entwässerungsverband Norden, der in Personalunion geführt wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben vertretbar. Wenn auch eine integrierte Lage für die Verwaltung wünschenswerter wäre, ist der reibungslose Ablauf des Küstenschutzes gewichtiger. Impulse für die Entwicklung einer Splittersiedlung sind nicht zu befürchten, da es sich hier um eine besondere Nutzung handelt.

Der Landkreis Aurich und die NLStBV stehen dem Vorhaben positiv gegenüber. Ein 20 m-Abstand zur L 5 ist einzuhalten.

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Die Tagesordnungspunkte 9 und 10 (Vorlagen 1193/2020/3.1 und 1194/2020/3.1) werden gemeinsam beraten.

Bürgermeister Schmelzle ist erfreut, dass man dem Wunsch der Deichacht nach einer Erweiterung nach der Zustimmung durch den Landkreis und die NLStBV nunmehr nachgekommen kann.

Oberdeichrichter Noosten erläutert den Aufbau und die Funktion der Deichacht sowie die Notwendigkeit der Erweiterung.

Frau Peterssen, Planungsbüro Urbano, stellt das Vorhaben u. a. anhand einer Visualisierung.

Es ergeht folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 V. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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

zu 11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a - 4. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" - Aufstellungsbeschluss; Aufhebung Satzungsbeschluss und Aufstellungsbeschluss 3. Änderung V 1251/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Am 02.04.2019 hat der Rat der Stadt Norden den Bebauungsplan Nr. 89a – 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ als Satzung beschlossen. Ziel war die Errichtung von 6 Gebäuden mit insgesamt 72 Wohneinheiten, jeweils hälftig Dauerwohnen und Ferienwohnen. Das Vorhaben konnte jedoch nicht umgesetzt werden.

Mit Schreiben vom 20.01.2020 beantragt nun ein anderer Vorhabenträger die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a – 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“. Ziel der Planung ist die Errichtung von 46 Dauerwohnungen und 40 Ferienwohnungen. Die Dauerwohnungen sollen dabei zur Norddeicher Straße hin orientiert sein, die Ferienwohnungen im hinteren Bereich des Pangebietes liegen.

Die Gebäude sollen als langestreckte zweigeschossige Häuser mit Satteldach angelegt werden. Die Erschließung erfolgt über die Norddeicher Straße (Einfahrt) sowie Zum Bahnkolk (Ausfahrt, dann zur Norddeicher Straße). Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen Sammelparkplätze abgelegt werden.

Vorhabenträger bzw. Planungsbüro werden das Vorhaben im Ausschuss vorstellen.

Herr Klaus Bergmeyer, Geschäftsführer der B&S GmbH, erläutert, dass das Vorhaben in Arbeitsgemeinschaft mit der Firma Tell Bau GmbH geplant wird.

Frau Peterssen vom Planungsbüro Urbano stellt das Vorhaben vor.

Ratsherr vor der Brüggen äußert sich positiv über die Architektur und begrüßt die Absicht ein Restaurant anzusiedeln. Seines Erachtens ist der Neubau von Ferienwohnungen für die Wirtschaft der gesamten Stadt Norden äußerst wichtig.

Ratsherr Sikken findet den vorgestellten Entwurf optisch gelungener als das Vorgängerprojekt. Allerdings bleibt aufgrund der erforderlichen Parkflächen (die beim Vorgängerprojekt in einer Tiefgarage untergebracht waren) kaum mehr Platz für Grünflächen. Im Übrigen vertritt er die Ansicht, dass mehr Parkplätze erforderlich sind. Seines Erachtens sollte eine entsprechende Umplanung erfolgen.

Ratsherr Wallow kritisiert, dass die vorgestellten Zahlen dem Ausschuss nicht vorab zur Verfügung gestellt wurden. Im Übrigen fehle die Größe der Gewerbefläche. Außerdem plädiert er für eine Absicherung der Festlegung „Dauerwohnen“.

Frau Peterssen weist darauf hin, dass es sich um einen Aufstellungsbeschluss handelt und die gewünschten Änderungen selbstverständlich noch möglich sind. Herr Bergmeyer ergänzt, dass

die Stadt entsprechende Festlegungen im städtebaulichen Vertrag treffen und ggf. mit Vertragsstrafen verknüpfen könne. Weiterhin könnten entsprechende Unterlassungsdienstbarkeiten eingetragen werden.

Ratsherrn Wallow ist es wichtig, frühzeitig auf die bestehenden Problematiken hinzuweisen.
Bei den Wohnungsgrößen von 36 bis 50 qm, die ggf. von zwei jungen Personen bewohnt werden, ist seines Erachtens wahrscheinlich, dass zwei Fahrzeuge vorhanden sind. Daher reicht die Anzahl der Stellplätze nach seiner Ansicht nicht aus.
Zusätzliche Grünflächen und Stellplätze sind für ihn somit unerlässlich, ggf. muss dafür ein Gebäude wegfallen, allerdings könnte man seinetwegen die verbleibenden Gebäude in der Höhe anpassen.

Ratsherr Hinrichs begrüßt die Planung. Mehr Grün und zusätzliche Parkplätze sind wünschenswert, eine Anpassung kann jedoch im Laufe des Verfahrens erfolgen.

Ratsherr Fischer-Joost plädiert dafür, nicht immer mehr zu bauen, sondern sorgsam mit den vorhandenen Ressourcen umzugehen.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufhebung des Satzungsbeschlusses und des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a – 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“**

2. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a – 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**

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

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**8**
	Nein-Stimmen:	**2**
	Enthaltungen:	**1**

PROTOKOLLNOTIZ:
Der Vorhabenträger ist darauf hinzuweisen, dass in die Planung bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 03.06.2020 Folgendes einzuarbeiten ist:
- Die Anzahl der Parkplätze ist zu erhöhen.
- Die Grünflächen sind zu vergrößern.
Im Übrigen sind die in der Sitzung vorgestellten Zahlen (Wohnungsgrößen, Größe der Gewerbeflächen etc.) den Ratsmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

zu 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V "Westerstraße / Molkereilohne" - Aufstellungsbeschluss
1250/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 26.02.2020 beantragt ein Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an Bereich Westerstraße / Molkereilohne.

Hintergrund des Antrages ist die geplante Neuordnung des Straßenabschnitts. Zu diesem Zweck möchte der Vorhabenträger die vorhandene Bebauung abräumen und durch drei Neubauten ersetzen. Diese sollen 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss aufweisen. Als Nutzung sind im Wesentlichen Wohnungen und im Bereich der Westerstraße auch Gewerbebetriebe vorgesehen. Insgesamt sollen so bis zu 32 Wohnungen und 600 m² Gewerbefläche geschaffen werden. Die Erschließung soll über die Molkereilohne erfolgen. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist auf dem Grundstück vorgesehen.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der vorhandene Infrastruktur verwendet werden kann. Außerdem bietet sich so die Möglichkeit, bestehende städtebauliche Missstände zu beheben, da im Bereich Westerstraße / Molkereilohne die für den durch historische Bebauung geprägten Bereich die Einfassung des Straßenraums fehlt.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die anfallenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger wird die Planung im Ausschuss vorstellen.

Für den Antragsteller sind anwesend: Herr Brauner, Geschäftsführer der gpl-mbH-Bauprojektmanagement (Tochter der Sparkasse Leer/Wittmund), Herr Ickert vom Planungsbüro PZWO und Herr Alberts als Vertreter der Familien Meyer und Janssen.

Herr Ickert stellt das Vorhaben vor.

Ratsherr vor der Brüggen äußert sich positiv zum Vorhaben und erkundigt sich nach dem Verhältnis der Stellplätze zu den Wohnungen.

Herr Ickert antwortet, dass für die 30 Wohnungen vorläufig Stellplätze nach dem Faktor 1,25 vorgesehen sind. Für die Gewerbeflächen geht man von 52 Stellplätzen aus.

Ratsherr Sikken erklärt, dass die Stellplätze seines Erachtens ausreichen, jedoch keinesfalls reduziert werden dürfen.

Ratsherr Fischer-Joost vertritt die Auffassung, dass Stellplätze aufgrund der Innenstadtlage nicht erforderlich sind. Aus anderen Städte sind ihm Projekte bekannt, wo die Wohnungseigentümer verpflichtet werden, kein Auto zu haben. Die vorgesehenen Stellplätze könnten als Grün- und Wasserflächen angelegt werden.

Ratsherr Wallow erklärt, dass das Vorhaben ohne Parkplätze wirtschaftlich nicht möglich sein wird. Er ist mit dem Projekt grundsätzlich einverstanden, spricht sich jedoch dafür aus, dass das Dauerwohnen entsprechend gesichert wird, damit keine Zweitwohnungen entstehen. Eine Visualisierung hält er für wünschenswert.

Ratsherr Hinrichs äußert sich ebenfalls positiv, er vertritt jedoch die Auffassung, dass Satteldächer passender wären.

Herr Ickert erläutert, dass mit der Anlage von Flachdächern die Ressourcen geschont werden, da dort eine Rückhaltung des Regenwassers und auch eine Begrünung erfolgen kann. Im Übrigen habe man bewusst zwei Baustile aufgenommen, um im Laufe des Projektes ggf. einen Kompromiss zu finden.

Vorsitzende van Gerpen empfiehlt dem Vorhabenträger, das Vorhaben in den Fraktionen vorzustellen. Außerdem wären Vorschläge zur weiteren Begrünung und zur Absicherung des Dauerwohnens wünschenswert.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 219 V „Westerstraße / Molkereilohne“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**

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

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

zu 13 Projektvorstellung toom-Baumarkt Nadörst
1210/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Derzeit befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 205 V „toom-Baumarkt Nadörst“ in Aufstellung.

Der künftige Hochbau soll der Politik deshalb vorgestellt werden. Die Vorstellung erfolgt durch den Vorhabenträger.

Für den Vorhabenträger sind anwesend: Herr Hagen als Projektmanager und Herr Göhrlich von der ARGO-Ingenieurgemeinschaft. Herr Weinert, Planungsbüro, ist krankheitsbedingt nicht anwesend.

Herr Hagen stellt die Planungsergebnisse vor.

Bürgermeister Schmelzle hebt die Bedeutung des Vorhabens hervor. Der vorhandene Markt an der Gewerbestraße liege an einem Schulweg und reiche flächenmäßig schon jetzt nicht mehr aus. Er weist eindringlich darauf hin, dass es bei dem Projekt auch darum geht, den erheblichen Lieferverkehr weg vom Schulweg und vor die Stadt zu legen.

Ratsherr Fischer-Joost bezeichnet es als Katastrophe, dass vor dem Stadteingang eines touristisch geprägten Ortes ein solcher Markt entstehen soll. Im Übrigen sind ihm die 22 Bäume, die gepflanzt werden sollen, für diese „Riesenbebauung“ entschieden zu wenig.

Vorsitzende van Gerpen erkundigt nach dem zeitlichen Rahmen des Verfahrens.

Fachdienstleiter Wento erklärt, dass die Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung für den nächsten Bau- und Sanierungsausschuss und damit für den Rat am 03.07.2020 geplant ist. Die (verlängerte) Auslegung soll in der Sommerpause erfolgen, so dass es im Herbst zum Satzungsbeschuss kommen kann.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis

zu 14 Bebauungsplan Nr. 220 "Norddeich Hafen Ost" - Aufstellungsbeschluss
1255/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Im Jahr 2015 hat das OVG Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 92 „Hafen Norddeich“ wegen Verstoß gegen das Raumordnungsrecht und das Abwägungsgebot für unwirksam erklärt.

Seither fehlt der Stadt Norden die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung im Hafen zu steuern. Dies ist im besonderen Maße problematisch, da Flächen für hafenaffine Nutzungen benötigt werden, jedoch aufgrund des umliegenden Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“, eines in der Nähe befindlichen Landschaftsschutzgebietes sowie der baulichen Umgebung keine Erweiterungsmöglichkeiten für den Hafen bestehen. Der Hafen hat sich in der Vergangenheit erfolgreich entwickelt, so dass sich dort Nutzungen wie Fährbetrieb (Inselversorgung und Tourismus), Versorgung von Offshore-Windenergieanlagen, Fischerei, Werftbetrieb etc. finden. Diese erfolgreiche Entwicklung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt werden.

Da Erweiterungsmöglichkeiten wie beschrieben nicht vorhanden sind, die vorhandene knappe Fläche aber für diejenigen Betriebe, die auf eine Lage im Hafen angewiesen sind zur Verfügung stehen sollen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

Die Planung soll sich vor allem auf den östlichen Hafenbereich konzentrieren, da hier der Schwerpunkt der gewerblichen Tätigkeiten und der weiteren Entwicklung des Hafens liegt. Für den westlichen Teil bestehen gegenwärtig keine städtebaulichen Handlungszwänge. Am westlichen Rand werden zur Berücksichtigung der Schifffahrtsbelange Teile des Hafenbeckens in den Geltungsbereich aufgenommen.

Nutzungen, die keine direkten Hafenflächen benötigen, sollen ausgeschlossen werden. Der Hafen ist auf ausreichende Umschlag- und Logistikflächen angewiesen, deren Erweiterung es vielfach bedarf, um leistungsfähig zu bleiben. Das beruht auf der Bedeutung von Häfen als logistische Drehscheiben zur Sicherung der lokalen und regionalen Wirtschaft.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da im FNP bereits eine Sonderbaufläche „Hafen“ sowie Flächen für Bahnanlagen dargestellt sind.

Städtische Baudirektorin Westrup stellt die Planungsabsichten vor. Sie betont, dass im Hafenbereich darauf geachtet werden muss, dass dort nur Betriebe angesiedelt werden, die den Hafen tatsächlich benötigen. Darauf, dass der Hafen für das hafenspezifische Gewerbe zu sichern ist, wurde auch bereits im gerichtlichen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 92 hingewiesen. Die bestehenden Betriebe haben zum Teil Expansionsabsichten und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 würde man diesen Betrieben signalisieren, dass sie auf diesen Standort zählen können und ihnen damit Planungssicherheit geben.

Ratsherr vor der Brüggen verlässt die Sitzung um 19.35 Uhr.

Ratsherr Julius erkundigt sich, ob der Ausschluss von nicht hafenspezifischem Nutzungen auch die bereits bestehenden Betriebe betrifft.

Städtische Baudirektorin Westrup erklärt, dass diese Betriebe Bestandsschutz genießen.

Ratsherr Tjaden möchte wissen, ob der Bebauungsplan auf Wunsch der bestehenden Betriebe aufgestellt wird.

Städtische Baudirektorin Westrup verneint das.

Ratsherr Fischer-Joost erkundigt sich, ob tatsächlich ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss oder ob eine Regelung auch über entsprechende Baugenehmigungen erfolgen kann.

Städtische Baudirektor Westrup antwortet, dass es sich um unbeplantes Gebiet handelt und die Durchsetzung von Einzelvorhaben sich unter den gegebenen Umständen schwierig gestaltet und ggf. nicht gerichtsfest ist.

Ratsherr Ulferts fragt, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt notwendig ist, wenn kein tatsächlicher Druck besteht.

Vorsitzende van Gerpen erklärt unter Hinweis auf die Sach- und Rechtslage, dass Ihrerseits die Notwendigkeit für einen „Trauerrandbeschluss“, auch im Hinblick auf die anfallenden Kosten, nicht gesehen wird.

Bürgermeister Schmelzle weist darauf hin, dass es sich bei den Flächen im Hafen um ein knappes Gut handelt und man dort Rechtssicherheit schaffen muss, um den hafenspezifischen Betrieben die Flächen sichern zu können. Sonst könne man immer wieder unter Druck geraten, dass Vorhaben beantragt werden, die dort nicht gewollt sind.

Fachdienstleiter Wento fügt ergänzend hinzu, dass die Planungskosten nicht sofort benötigt werden, da sich das Verfahren aufgrund notwendiger umfangreicher Untersuchungen über zwei bis drei Jahre hinziehen wird. Er macht nochmals die Probleme der Verwaltung bei der Genehmigungspraxis deutlich. Früher handelte es sich im Hafen eindeutig um Außenbereichsgrundstücke. Aufgrund der zwischenzeitlich gewachsenen Bebauung bestehen über die Beurteilung, ob es sich um Außenbereich (§ 35 BauGB) oder unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt, geteilte Meinungen. Insbesondere die Ablehnung von nicht hafenspezifischen Nutzungen ist ohne einen Bebauungsplan problematisch und ggf. nicht rechtssicher, damit zeit- und somit auch kostenintensiv. Er spricht sich energisch für eine zukunftsgerichtete Planung für dieses Gebiet aus.

Vorsitzende van Gerpen erklärt unter Hinweis darauf, dass auch Flächen der Mole mit einbezogen wurden, dass sie in einem Gespräch mit einem großen Unternehmen erfahren hat, dass dort in den nächsten Jahrzehnten nichts geplant ist. Der vorliegende Plan geht somit über die Notwendigkeit hinaus und findet nicht ihre Zustimmung.

Städtische Baudirektorin Westrup erwidert, dass in Absprache mit den Molenbetreibern die Grenze nicht an der Molenkante gesetzt wurde, sondern dort wo Fähren liegen und fahren. Die Sicherung dieses Bereichs habe verkehrliche Gründe. Die Gespräche mit den Molenbetreibern hätten durchaus eine positive Tendenz zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erkennen lassen.

Vorsitzende van Gerpen lässt sodann über den Beschlussvorschlag abstimmen. Im Rahmen der Abstimmung wird festgestellt, dass Ratsherr Hinrichs den Sitzungsraum zwischenzeitlich verlassen hat.

Der folgenden Beschlussempfehlung wird nicht zugestimmt:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Norddeich Hafen Ost“. 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.**

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**4**
	Nein-Stimmen:	**4**
	Enthaltungen:	**1**

zu 15 Satzung der Stadt Norden über die Verlängerung der "Veränderungssperre im Bereich Bebauungsplan Nr. 3 ´Am Hollander Weg´ - 2. Änderung" in einem Teilbereich
1236/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 26.06.2019 zur Sicherung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 2. Änderung die „Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 05.07.2019 in Kraft getreten. Gem. § 17 BauGB gilt die Veränderungssperre für 2 Jahre, also bis zum 05.07.2021, sofern sie nicht vorher durch Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft tritt.

Da jedoch für ein Grundstück ein Bauantrag vorliegt, welcher zurückgestellt wurde, und da das Datum der Zurückstellung für dieses Grundstück auf die Dauer der Veränderungssperre anzurechnen ist, gilt für dieses Grundstück die Veränderungssperre nur noch bis einschließlich den 23.09.2020.

Aufgrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen bei öffentlichen Auslegungen als auch bei den Sitzungen der politischen Gremien ist es derzeit unvorhersehbar, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 2. Änderung rechtzeitig abgeschlossen werden kann. Die Beschlussvorlage für die zweite erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist in Vorbereitung. Deshalb soll die Veränderungssperre für den Teilbereich des betroffenen Grundstücks gem. § 17 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Auch in diesem Fall tritt die Veränderungssperre automatisch außer Kraft, sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Ratsherr Hinrichs nimmt wieder an der Sitzung teil.

Ohne Aussprache ergeht folgende Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Norden beschließt aufgrund der § 14,16 und 17 BauGB die Verlängerung der „Veränderungssperre im Bereich Bebauungsplan Nr. 3 'Am Hollander Weg' – 2. Änderung“ in einem Teilbereich gemäß den beigefügten Unterlagen als Satzung.

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

zu 16 Bebauungsplan Nr. 3 "Am Hollander Weg" - 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften - zweiter erneuter Auslegungsbeschluss
1252/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

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.

Am 25.02.2020 hat der Rat wegen geänderter Rechtslage die erneute Öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Durch die auftretende Corona-Krise sowie aufgrund neuer Erkenntnisse und sich ergebendem weiteren Überarbeitungsbedarf wurden die erneuten Beteiligungen nicht durchgeführt.

Die Überarbeitung des Entwurfes ist abgeschlossen, nunmehr soll die zweite erneute öffentliche Auslegung und die zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Geändert wurde der Höhenbezug, die Beschreibung von Inhalt und Auswirkungen der Planung, die Festsetzung zum seitlichen Grenzabstand, zur Bauweise zu Nebenanlagen und Garagen, die Festsetzung zum geschützten Baum. Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf den neuen Höhenbezug hin angepasst, die Bauvorschriften zu Dacheindeckung und den Außenwänden präzisiert.

Ohne Aussprache ergeht folgende Beschlussempfehlung:

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 zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie die zweite 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:**	**10**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**0**

zu 17 Dringlichkeitsanträge

Keine.

zu 18 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Keine.

zu 19 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Es wurden keine Fragen gestellt.

zu 20 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt die öffentliche Sitzung um 20.02 Uhr.

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