

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (27/BauSa/2020)

am 23.06.2020

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 über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 19.05.2020
1279/2020/3.1
8. Bebauungsplan Nr. 101 "40 Diemat" - 2. Änderung: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
1294/2020/3.1
9. Bebauungsplan Nr. 221 "Westlich Im Horst / Polizeirevier" - Aufstellungsbeschluss
1293/2020/3.1
10. Bebauungsplan Nr. 220 "Norddeich Hafen Ost" - Aufstellungsbeschluss
1255/2020/3.1
11. 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden "toom-Baumarkt Nadörst" - Abwägung, Feststellungsbeschluss
1280/2020/3.1
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 205 V "toom-Baumarkt Nadörst" mit örtlichen Bauvorschriften - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
1281/2020/3.1
13. Mietspiegel 2020
1287/2020/3.1
14. Dringlichkeitsanträge
15. Anfragen, Wünsche und Anregungen
16. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
17. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 18.30 Uhr.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Vorsitzende van Gerpen stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest.

Ratsherr Milli wird von der stellvertretenden Bürgermeisterin Kleen vertreten, Ratsherr vor der Brüggen wird vom Ratsherrn Feldmann vertreten und Herr Wandel vom Beirat für Senioren/Senioreninnen und Menschen mit Behinderung wird von Herrn Korn vertreten.

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

Dringlichkeitsanträge liegen nicht vor. Die vorliegende Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Keine.

zu 5 Bekanntgaben

Keine.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Es werden keine Fragen gestellt.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 19.05.2020
1279/2020/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Entfällt!

Es ergeht folgender Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

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

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 101 "40 Diemat" - 2. Änderung: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
1294/2020/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 29.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „40 Diemat“ – 2. Änderung beschlossen. Ziel war die Ansiedlung der zusammengeführten Norder Polizeikommissariate.

Das Plangebiet liegt neben dem Norder Schlachthaus. Nachdem die politische Vorgabe erfolgt ist, den Schlachtbetrieb im Umfang der vorhandenen Blmsch-Genehmigung aufrechtzuhalten bzw. zu ermöglichen, wurden die Geruchsimmissionen auf das Plangebiet durch das Schlachthaus unter Beibehaltung der vorhandenen Blmsch-Genehmigung und der damit verbundenen Schlachtmenge- und Zeiten für das Schlachthaus vom Ingenieurbüro ZECH ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis der Untersuchungen zeigt sich, dass bei einer gem. GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) zulässigen Überschreitung der Immissionswerte von 10% der Jahresstunden beim Norder Schlachthaus eine Überschreitung an bis zu 80% der Jahresstunden stattfindet. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Im Gutachten als auch in einer ergänzenden Stellungnahme äußert sich ZECH auch zu möglichen Maßnahmen der Emissionsreduzierung. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Da gem. Gutachten und Stellungnahme diffuse Geruchsquellen vorliegen, wären erhebliche Umbaumaßnahmen notwendig. Im Schlachthaus selbst wäre eine Abluftfilteranlage erforderlich. Ebenfalls erforderlich wäre voraussichtlich eine vollständige Einhausung des gesamten Schlachthofes, um die diffusen Gerüche der Anlieferung einzudämmen. Es ist auch nicht sicher, ob selbst diese umfangreichen Umbaumaßnahmen zur ausreichenden Reduktion der Gerüche führen würden.

Konkrete Kosten nennt das Gutachterbüro nicht, und kann dies auch nicht leisten. Erfahrungsgemäß wären die Umbaukosten jedoch enorm und würden gegen jede Wirtschaftlichkeit stehen.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Vorsitzende van Gerpen erläutert die Sach- und Rechtslage. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, ergeht folgende Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 101 „40 Diemat“ – 2. Änderung.

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

zu 9 Bebauungsplan Nr. 221 "Westlich Im Horst / Polizeirevier" - Aufstellungsbeschluss 1293/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Für die Zusammenfassung der Norder Polizeikommissariate sollte eine Neubebauung auf der Fläche „40 Diemat“ erfolgen. Das Vorhaben ist nach Auffassung der Verwaltung dort jedoch nicht umsetzbar.

Die Stadt Norden ist mittlerweile im Besitz des Doornkaat-Areals. Auf diesem Areal befindet sich, südlich des Real-Marktes und westlich der Straße „Im Horst“ eine für die Polizei-Ansiedlung geeignete Fläche. Diese befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Doornkaatgelände und Umfeld“. Im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet, vom Rat beschlossen im Februar 2019, ist in einer Variante für die Ansiedlung von Verwaltung als geeignet eingestuft.

Die Fläche ist weitgehend unbebaut, es finden noch einige kleinere Hallen, welche abzubauen wären. Ein kleiner vorhandener Turm soll erhalten werden. Die Fläche eignet sich für den Polizeibetrieb, da die innerstädtische Lage an der inneren Umgehungsstraße „Im Horst“ eine gute Anbindung bietet. Außerdem sind nur wenig störempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft vorhanden.

Für den Bereich nördlich des Plangebietes ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. 122) vorhanden, welcher in die innere Erschließung des Doornkaat-Areals und den Anschluss an „Im Horst“ festsetzt.

Das Polizeikommissariat soll von zwei Stellen über diese neue Straßenverbindung erschlossen werden.

Vorsitzende van Gerpen erläutert die Sach- und Rechtslage und bittet um Wortmeldungen.

Ratsherr Sikken und die Gruppe CDU/ZoB schätzen die Arbeit des Polizeikommissariats Norden und stimmen dem Projekt „Polizeikommissariat auf dem Doornkaatgelände“ zu. Ratsherr Sikken bittet aber zu beachten, dass auf dem Gelände für Grünanlagen und für Veranstaltungen genug Platz bleibt. Es wird großen Wert auf einen öffentlich zugänglichen ca. 10 m breiten Geh- und Radweg hinter dem Polizeigeländer direkt am Norder Tief gelegt. Dies soll als Protokollnotiz zum Beschlussvorschlag genommen werden.

Ratsherr Feldmann wird ebenfalls der Aufstellung des BPlans zustimmen, da deutlich erkennbar ist, dass die Norder Polizei zurzeit nicht mehr gut aufgestellt ist und zentraler auf dem Doornkaatgelände angesiedelt sein wird.

Ratsherr Fischer-Joost findet den zentralen Polizei-Standort auf dem Doornkaatgelände gut. Für die Verplanung der übrigen Flächen sollte aber nicht nur die Politik, sondern auch die Öffentlichkeit wieder beteiligt werden, so dass sich später auch Vereine und einzelne Bürgerinnen und Bürger in dem Gesamtprojekt Doornkaatgelände wiederfinden.

Bürgermeister Schmelzle dankt der Politik für die positive Zusammenarbeit.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Westlich Im Horst / Polizeirevier“. 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:	11
	Nein-Stimmen:	-
	Enthaltungen:	-

Protokollnotiz:

Die Gruppe CDU/ZOB legt Wert darauf, dass ein ca. 10 m breiter Streifen entlang des Norder Tiefs öffentlich zugänglich bleibt.

**zu 10 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 hafenauffine 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 Hafentflächen 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.

Vorsitzende van Gerpen erläutert die Sach- und Rechtslage. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 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:	7
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	3

zu 11 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden "toom-Baumarkt Nadörst" - Abwägung, Feststellungsbeschluss 1280/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 28.09.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 V. Da der Bebauungsplan sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wurde ebenfalls die Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Ergebnisse der 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 (0969/2019/3.1) 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 14.10.2019 bis zum 29.11.2019.

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

Vorsitzende van Gerpen erläutert die Sach- und Rechtslage. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.10.2019 bis zum 29.11.2019 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 100. Änderung des Flächennutzungsplanes.**

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

zu 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 205 V "foom-Baumarkt Nadörsf" mit örtlichen Bauvorschriften - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 1281/2020/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 28.09.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 V 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.

Die Planungen wurden grundlegend überarbeitet. U. a wurden Fledermaus- und Vogelgutachten erstellt, um die Verträglichkeit der Umweltbelange mit dem Vorhaben nachzuweisen. Da während der Planung das neue RROP des Landkreises Aurich in Kraft trat, lag ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vor, da das RROP einen Abstand von Bebauung zu Wald (mind. 3 ha) von mind. 100m vorschreibt. Es wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Landkreis Aurich hat die Zielabweichung mit Bescheid vom 09.06.2020 genehmigt. Um den Brandschutz zu gewährleisten, wurde in die Planung ein Wasserturm aufgenommen, der die Sprinkleranlage versorgt. Das Regenrückhaltebecken und die Stellplatzflächen wurden geändert. Die Festsetzungen wurden um das Sortiment und die örtlichen Bauvorschriften um Werbeanlagen ergänzt. Die öffentliche Erschließungsstraße wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, es wurde ein Beleuchtungskonzept für die Berücksichtigung der Fledermausbelange erstellt etc. Der gesamte Planungsinhalt ist den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205 V soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Vorsitzende van Gerpen erläutert die Sach- und Rechtslage. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205 V mit örtlichen Bauvorschriften entsprechend der beigefügten Planungsunterlagen zum Entwurf.**
- 2. 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.

3. 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:	-

**zu 13 Mietspiegel 2020
1287/2020/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Bei einem Mietspiegel handelt es sich um eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Ein Mietspiegel kann von der Gemeinde allein oder im Zusammenwirken mit den örtlichen Interessenvertretern der Mieter sowie Vermieter aufgestellt werden.

Der Mietspiegel ist in seinem Geltungsbereich als eine grundsätzliche Orientierungshilfe anzusehen. Aufgrund seines Rahmencharakters greift er weder in bestehendes Vertragsrecht ein, noch wird die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen durch ihn berührt.

Die Stadt Norden hat erstmals im Jahre 2001 die Erstellung eines Mietspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Auftrag geben. Dieser wurde in den Jahren 2004, 2010 und 2015 aktualisiert. Im Juli 2019 wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) erneut mit der Fortschreibung des Mietspiegels für die Stadt Norden beauftragt. Diese hat eine Mietauswertung durchgeführt.

Die Mietdaten (Nettokaltmieten) der vergangenen sechs Jahre wurden differenziert für nicht preisgebundene Wohnungen, für freistehende Einfamilienhäuser und für Reihenhäuser / Doppelhaushälften unter Abhängigkeit von Baujahr, Lage und Größe untersucht. Erstmals wurden auch Informationen zum Endenergiebedarf abgefragt.

Der Geltungsbereich des Mietspiegels 2020 ist für das, in der beigefügten Karte, dargestellte Gebiet der Stadt Norden anwendbar. Das Gebiet umfasst den städtischen Bereich, die Ortsteile Süderneuland I und II teilweise, Bargebur und Tidofeld. Nicht anwendbar ist der Mietspiegel für Wohnraum in den ländlichen Bereichen der Ortsteile der Stadt Norden. Auch für den Ortsteil Norddeich war aufgrund der geringen Datenmenge eine multiple Auswertung nicht möglich. Hier konnte lediglich eine Tendenz für Mieten in Wohnungen angegeben werden.

Auf Einladung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die Ergebnisse Vertretern des Fachbereiches 3 sowie des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes e.V. vorgestellt. Der ebenfalls geladene Mieterverein Ostfriesland e.V. hat an der Vorstellung nicht teilgenommen. Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes e.V. sowie der Mieterverein Ostfriesland e.V. haben den Entwurf des Mietspiegels 2020 für die Stadt Norden anerkannt.

Nach Kenntnisnahme der politischen Gremien ist beabsichtigt, den Mietspiegel in einem Pressegespräch vorzustellen und in den Regionalzeitungen bekanntzumachen. Zusätzlich soll der Mietspiegel auf der Homepage der Stadt Norden in das Internet eingestellt werden.

Herr Wento führt aus, dass es sich bei dem Mietspiegel um keine gesetzliche Grundlage, aber um eine gute Orientierung handelt. Die Mieten seien auch in Norden nicht unerheblich gestiegen – dies folge einem allgemeinen Trend. In der nächsten Ratssitzung wird ein Mitglied des Gutachterausschusses das Thema weiter erläutern.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

zu 14 Dringlichkeitsanträge

Keine.

zu 15 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Keine.

zu 16 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

Es werden keine Fragen gestellt.

zu 17 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen dankt für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 18.45 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Die Protokollführung

gez.

gez.

gez.

van Gerpen

Schmelzle

Klaassen