



Sitzungsniederschrift öffentlich

nichtöffentliche und öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsort:	Aula, Kooperative Gesamtschule Norderney, An der Mühle 2	
Sitzungsdatum:	Dienstag, den 04.04.2023	Niederschrift gefertigt am: 26.06.2023
Beginn:	17:30 Uhr	Ende: 19:40 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

2. stv. BM Jann Ennen CDU

Mitglieder

RM Thomas Blömer	SPD	
RM Vera Heckelmann	SPD	Vertretung für Thomas Blömer (für den nicht öffentlichen Teil der Sitzung)
BG Rolf Harms	SPD	Vertretung für Axel Stange
RM Andreas Köhn	CDU	
RM Hayo F. Moroni	FWN	
RM Manfred Hahnen	FDP	Vertretung für Henning Padberg
RM Stefan Wehlage	B90/Die Grünen	

von der Verwaltung

BM Frank Ulrichs Bürgermeister
Dip.-Ing. Frank Meemken
B.A. Claudia Ziehm

Protokollführerin

B.A. Anika Stute

Abwesend:

Mitglieder

BG Henning Padberg	FDP
1.stv. BM Axel Stange	SDP
RM Thomas Blömer (für den nicht öffentlichen Teil der Sitzung)	SDP

von der Verwaltung

AV Holger Reising

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 7** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
- TOP 8** Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 24.11.2022
- TOP 9** Bauantrag der Staatsbad Norderney GmbH zur Aufstellung von mobilen Raumzellen am Strand der weißen Düne (Eingang 17.01.2023)
- TOP 10** Bauantrag der Sander Pflege GmbH zur Umnutzung Seniorenzentrum "To Huus" Norderney, Mühlenstraße 4 (Eingang 01.03.2023)
- TOP 11** Neufassung Gestaltungssatzung der Stadt Norderney - Vorstellung der Satzungsentwürfe
- TOP 12** Bebauungspläne Nr. 03 A und B "Innenstadt Süd", Verfahren zur Neuaufstellung - Vorstellung der Planentwürfe
- TOP 13** Bebauungspläne Nr. 66 C "Ostbad" und D "FKK-Strand", Verfahren zur Neuaufstellung - Vorstellung der Planentwürfe
- TOP 14** Bebauungsplan Nr. 63 "Westbad", Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung
Vorlage: 01/SV/243/2023
- TOP 15** Bebauungsplan Nr. 4 C "Innenstadt Nord-Ost, Teil C" a) Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung b) Beschluss über die Auslegung
Vorlage: 01/SV/244/2023
- TOP 16** Ergänzendes Verfahren: Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung, Beschluss über die erneute Auslegung
Vorlage: 01/SV/245/2023
- TOP 17** Ergänzendes Verfahren: Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/246/2023
- TOP 18** Ergänzendes Verfahren: Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße", Neuaufstellung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/247/2023

- TOP 19** Ergänzendes Verfahren: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60
"Gartenstadt", Neuaufstellung a) Beschluss über die Abwägung b)
Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/248/2023
- TOP 20** Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen
- TOP 21** Anfragen und Anregungen
- TOP 22** Einwohner-/Einwohnerinnenfragestunde

Protokoll

Öffentlicher Teil

zu TOP 7 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

Vors. Ennen eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest.

BM Ulrichs teilt den Anwesenden mit, dass aufgrund personeller Engpässe eine Liveübertragung über den Stream für die heutige Sitzung leider nicht möglich sei.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Tagesordnung einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu TOP 8 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 24.11.2022

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 24.11.2022 mit 5 Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	1
Enthaltung:	1

zu TOP 9 Bauantrag der Staatsbad Norderney GmbH zur Aufstellung von mobilen Raumzellen am Strand der weißen Düne (Eingang 17.01.2023)

Die Verwaltung stellt den Bauantrag der Staatsbad GmbH zur Aufstellung der mobilen Raumzellen am Strand der weißen Düne vor. Dip.-Ing. Meemken erläutert anhand von Fotos, wie sich die Situation vor Ort am Strand in den letzten Jahren verändert hat. Die durch Sturmfluten entstandenen Abbruchkanten habe man durch entsprechende Aufschüttungen kurzzeitig verbessern können. Es sei allerdings ersichtlich, dass die Plattformen aus Holz für die Container der Strandinfrastruktur nicht mehr nutzbar seien. Daher beantrage die Staatsbad GmbH nunmehr die Aufstellung der mobilen Raumzellen auf der aufgeschütteten Sandfläche an der Dünenkante in Reihung, sodass die Absicherung vor Sturmfluten auch im Sommer gewährleistet sei.

Die Infrastruktur bestehe unter anderem aus Sanitärräumen, Schließfächern, einer Strandkorbvermietung und WCs. Über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Kiosks und der Schließfächer seien Gespräche zwischen der Staatsbad GmbH und dem Landkreis Aurich geführt worden. Bezugnehmend auf die E-Mail von Frau Olivia Meiners-Hagen (SBN) teilt die Verwaltung mit, dass der Kiosk und die Schließfächer nicht mehr Bestandteil des Antrages seien.

Vorgesehen sei zudem ein Versorgungsschacht für die Ver- und Entsorgung. Neben dem Bauantrag sei der Befreiungsantrag nach Nationalparkgesetz zur Sandentnahme und anschließender Aufschüttung bereits genehmigt und umgesetzt.

Den Beschluss darüber habe der Bauausschuss bereits in einer nichtöffentlichen Sitzung gefasst, sodass die Erläuterungen lediglich der Kenntnisnahme des öffentlichen Bauausschusses dienen.

zu TOP 10 Bauantrag der Sander Pflege GmbH zur Umnutzung Seniorenzentrum "To Huus" Norderney, Mühlenstraße 4 (Eingang 01.03.2023)

Die Verwaltung teilt mit, in dem Bauantrag der Sander Pflege GmbH gehe es um organisatorische Veränderungen. Die Abrechnung der Leistungen solle zukünftig für die Tagespflege, die ambulante Pflege und das betreute Wohnen getrennt erfolgen. Auf diese Weise könne die Sander Pflege von den Leistungsträgern eine höhere Erstattung erhalten. Das Leistungsangebot für die Bewohner bestehe weiterhin zum selben Preis. Die bauordnungsrechtliche Begleitung des Vorhabens sei auf die Veränderungen des Brandschutzkonzeptes zurückzuführen und beinhalte keine baulichen Maßnahmen, lediglich verfahrensfreie innere Umbauten seien vorgesehen, um die Bereiche klar voneinander abzutrennen.

Der Bauantrag sei bereits in der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses thematisiert und beschlossen worden, sodass die Vorstellung lediglich der Öffentlichkeit zur Kenntnisnahme diene.

RM Hahnen erkundigt sich, ob die drei dargestellten Eingänge in den Zeichnungen getrennt voneinander oder durch die Innenräumlichkeiten verbunden seien.

Die Verwaltung teilt mit, dass die Bereiche durch die Innenräumlichkeiten verbunden seien.

RM Wehlage erkundigt sich, ob die Stadt Norderney oder die Sander Pflege Kostenträger des Bauantrages sei.

Dip.-Ing. Meemken teilt mit, dass die Sander Pflege Kostenträger sei.

zu TOP 11 Neufassung Gestaltungssatzung der Stadt Norderney - Vorstellung der Satzungsentwürfe

B.A. Ziehm erläutert den Sachstand und die Entwicklung zur Neufassung der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney. Ziel der Satzung sei, ein möglichst einheitliches städtebauliches Siedlungsbild zu erreichen, das der positiven Baugestaltung diene. Dabei orientiere sich die Ausarbeitung der gestalterischen Vorschriften zum einen an den ursprünglichen historischen Vorbildern.

Zum anderen sei an die gesetzlichen Grundlagen gemäß § 84 Abs. 3 NBauO anzuknüpfen. Demnach könne die Gemeinde zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten oder zwecks Erhalts oder Hervorhebung der Eigenart bzw. des Eindrucks von Baudenkmalern, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes folgendes festsetzen: An die Gestaltung von Gebäuden können besondere Anforderungen gestellt werden; insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, die Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteilen sowie der Neigung der Dächer. Auch können an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten besondere Anforderungen gestellt werden. Die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen könne vorgeschrieben oder ausgeschlossen werden. Die Verwendung von Einzelantennen könne beschränkt oder ausgeschlossen werden. Auch können an die Gestaltung sonsti-

ger baulicher Anlagen besondere Anforderungen gestellt oder die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke geregelt werden. Die Begrünung baulicher Anlagen und die Versickerung, Verregnung oder Versiegelung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück könne ebenfalls vorgeschrieben werden.

Zum zeitlichen Überblick erläutert B.A. Ziehm zudem die bisherigen Verfahrensschritte anhand von Daten; angefangen mit dem Inkrafttreten der Gestaltungssatzung am 19.03.1993 bis zur heutigen Präsentation des Sachstandes und der geplanten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Das Verfahren zur Neuaufstellung der Satzung habe mit der externen Beauftragung der NWP Planungsgesellschaft mbH begonnen. Im Nachgang zur Erfassung und Analyse ähnlicher Bau- und Siedlungsstrukturen im Stadtbereich durch Ortsbesichtigungen, Fotodokumentation, Kartenanalysen und der Auswertung vorhandener Plangrundlagen habe man sich für eine Satzung zu den allgemeingültigen Regelungen sowie der Aufteilung nach drei Gebietstypen entschieden.

Die Satzung im Allgemeinen solle als übergeordneter Geltungsbereich bspw. Festsetzungen zu Solarenergieanlagen, Außentreppen und Vorgärten regeln. Die nach den Gebietstypen aufgeteilten Satzungen orientieren sich an gebietstypischen Charakteristika. Somit sei für den Innenstadtbereich, für den Bereich östlich des Ortskerns um den Wasserturm sowie Busbahnhof herum – geprägt von Mehrfamilienhäusern – sowie für den Hafen- und Siedlungsbereich bzw. den Randbereich des Stadtkerns – geprägt von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften – jeweils eine Satzung angedacht. Zuletzt sei im Verfahren der Abgleich zwischen den Regelungen der Gestaltungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplänen erfolgt.

Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möchte die Verwaltung herzlich zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Aula am 16.05.2023 einladen; dort sollen weitere Einzelheiten erläutert werden.

zu TOP 12 Bebauungspläne Nr. 03 A und B "Innenstadt Süd", Verfahren zur Neuaufstellung - Vorstellung der Planentwürfe

Die Verwaltung teilt mit, dass bereits seit längerem das Ziel verfolgt werde, die Innenstadt mit Bebauungsplänen flächendeckend zu überziehen. Die Neuaufstellung der Innenstadtpläne für die Bebauungspläne Nr. 04 A sowie Nr. 04 B und Nr. 04 C sei bereits fertiggestellt. Nunmehr erfolge die Vorstellung der Bebauungspläne Nr. 03 A und B „Innenstadt Süd“.

Dip.-Ing. Meemken erläutert die Pläne anhand der Übersichten eines Schwarzplanes zur Bebauungsdichte, zur Übersicht zur Verkehrs- und Grünstruktur, der Höhenstruktur sowie zu städtebaulichen Besonderheiten, wie etwa Baudenkmale oder sog. „Ausreißer“. Zudem bedürfe die Festlegung der Nutzungsstrukturen einer Überarbeitung. Das Niedersächsische OVG habe zu der Entscheidung eines Bebauungsplanes der Gemeinde Spiekeroog erstmals explizit ausgeführt, dass die Ausweisung eines Sondergebietes SO Dauerwohnen unzulässig sei. Stattdessen sei das Planungsziel zum Ausschluss von Zweitwohnungen und der Steuerung von Ferienwohnungen innerhalb sog. normierter Gebietstypen gemäß BauNVO mit dem Mittel der Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zu erreichen. Im Nachgang dazu sei die entsprechende Anpassung des Planes zur Festsetzung der Nutzungsstruktur als Mischgebiet erfolgt. Dip.-Ing. Meemken teilt mit, dass analog zur Gestaltungssatzung für die Bebauungspläne Nr. 03 A und B ebenfalls eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolge. Im Anschluss daran erfolge dann die Auslegung der Bebauungspläne.

zu TOP 13 Bebauungspläne Nr. 66 C "Ostbad" und D "FKK-Strand", Verfahren zur Neuaufstellung - Vorstellung der Planentwürfe

Die Verwaltung teilt mit, dass im Sommer letzten Jahres der Einleitungsbeschluss zu den Bebauungsplänen für die vier konzessionierten Badestrände gefasst worden sei und nunmehr die

Vorstellung der Planentwürfe erfolge. Ziel der Bebauungspläne Nr. 66 C „Ostbad“ und D „FFK-Strand“ sei die möglichst flexible Nutzung der Strände, um bspw. die Infrastruktur baulich vorzuhalten. Fokussiert habe man sich dabei zunächst – wie aus dem vorangehenden Tagesordnungspunkt Nr. 9 abzuleiten sei – an den Bebauungsplänen für die Weiße Düne sowie den FFK-Strand bzw. die Oase.

Im Dezember letzten Jahres habe es ein ausführliches Gespräch zum Austausch mit den Fachbehörden gegeben. Das NLWKN, der Landkreis Aurich als Deich-, Umwelt- und Baubehörde sowie das Bauamt der Stadt Norderney haben sich zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange ausgetauscht und die Szenarien einer Genehmigung für Strandaufbauten besprochen. Neben der Erholungszone gemäß dem Nationalparkgesetz, sei eine besondere Schutzzone zur Darstellung der FFH-Gebiete sowie der Vogelschutzgebiete im Lageplan eingezeichnet. Der Geltungsbereich der Bebauungspläne ergebe sich daher durch die Ausdehnung der gewidmeten Schutzdünen, der Zwischen- und Ruhezone des Nationalparks sowie den FFH-Gebieten. Zur Umsetzung einer baulichen Maßnahme bedürfe es weiter einer Baugenehmigung sowie einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 57 WHG. Der § 15 NWattNPG halte außerdem fest, was in einer Erholungszone erlaubt und verboten sei, sodass ggf. die Erteilung einer Befreiung von den Verboten des Nationalparkgesetzes ebenfalls erforderlich sei. Die Verwaltung stellt die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne vor. Im weiteren Verfahren sei die Behörden- sowie Öffentlichkeitsbeteiligung zur Stellungnahme der Behörden und Bürger geplant.

RM Wehlage erkundigt sich, ob die Fläche von 350 qm als Geltungsbereich des Planes für die Weiße Düne die Fläche für ca. zehn Strandkörbe á 16 qm, d.h. insgesamt 160 qm miteinbeziehe.

Die Verwaltung bestätigt dies.

**zu TOP 14 Bebauungsplan Nr. 63 "Westbad", Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung
Vorlage: 01/SV/243/2023**

Die Verwaltung teilt mit, dass im Jahre 2010 für den Freibereich des ehemaligen Freibadgeländes der Bebauungsplan Nr. 63 „Westbad“ aufgestellt worden sei. Neben der planerischen Vorbereitung zur Nutzung des Geländes durch den Hochseilgarten setze der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/ Badeplatz“ fest. Infolge der Beendigung der Nutzung als Hochseilgarten liege der Bereich nunmehr brach. Die Staatsbad Norderney GmbH habe angedacht auf dem Gelände eine terrestrische Photovoltaikanlage zu errichten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen müsse daher der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung erfolgen.

RM Harms erkundigt sich, ob die Anlage an dieser Stelle aufgrund des vorher bestehenden Freibades einen sicheren Stand gewährleiste.

Dip.-Ing. Meemken erläutert, dass es zur Umsetzung einer gewissen Vorbereitung im Zuge einer Verdichtung bzw. Nachverdichtung und entsprechenden Trägern bedürfe. Darauf sei im weiteren Verfahren nochmals zurückzukommen.

RM Wehlage teilt mit, dass er dem Vorhaben der Staatsbad GmbH und somit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung nicht zustimmen könne. Die Umsetzung des Vorhabens sei zwar grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings seien zunächst alle Dächer mit entsprechenden Anlagen zu nutzen, bevor die Fläche angegangen und damit die Grünflächen belastet werde.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Westbad“ mit 6 Ja-Stimmen und einer Enthaltung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	1

zu TOP 15 Bebauungsplan Nr. 4 C "Innenstadt Nord-Ost, Teil C" a) Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung b) Beschluss über die Auslegung Vorlage: 01/SV/244/2023

Die Verwaltung teilt mit, nach der Entscheidung im Normenkontrollverfahren sei der Bebauungsplan Nr. 04 C zuletzt im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB geheilt worden. Im Nachgang sei allerdings aufgefallen, dass der Plan – seit jeher – an einem inhaltlichen Mangel leide. Für den südlichen Bereich des Privatgrundstücks, Winterstraße 11 b sei eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Zur Heilung des Mangels solle das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nur für das Grundstück Winterstraße 11 b durchgeführt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes seien von der Änderung nicht berührt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt einstimmig die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung sowie den Beschluss zur Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu TOP 16 Ergänzendes Verfahren: Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung, Beschluss über die erneute Auslegung Vorlage: 01/SV/245/2023

Die Verwaltung teilt mit, dass folgende vier Bebauungspläne der Heilung bedürfen. Im Normenkontrollverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 4 C „Innenstadt Nord Ost“ (1 KN 62/20) habe das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 12.05.2022 dessen Unwirksamkeit festgestellt. Ausschlaggebend sei insoweit die Auffassung des Gerichtes gewesen, dass der Festsetzung von Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe keine Ermächtigungsgrundlage zugrunde liege. Hiervon ebenfalls betroffen seien der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ in der Fassung der 4. Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 34 A „Marienstraße“.

Im Normenkontrollverfahren um die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ (1 KN 85/20) habe das Gericht ebenfalls dessen Unwirksamkeit festgestellt. Das Gericht habe dargelegt, dass die Ausweisung eines Sondergebietes SO Dauerwohnen unzulässig sei, da das Planungsziel zum Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen auch innerhalb eines der normierten Gebietstypen der BauNVO mit dem Mittel der Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO möglich gewesen wäre. Das OVG habe hierzu in der Entscheidung zu einem Bebauungsplan der Gemeinde Spiekeroog erstmals explizit ausgeführt (Urteil vom 07.10.2021,

1 KN 92/19). Hiervon ebenfalls betroffen seien der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ sowie der Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“.

Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB bestehe jedoch die Möglichkeit Satzungen wie z.B. Bebauungspläne durch ein ergänzendes Verfahren rückwirkend in Kraft zu setzen, sodass das Planaufstellungsverfahren an der Stelle wieder aufzunehmen sei an der der Fehler geschehen sei. Für den betroffenen Bebauungsplan Nr. 61 bedeutete dies, dass der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB neu öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen sei.

Im Zuge des ergänzenden Verfahrens sei der Bebauungsplan ebenfalls hinsichtlich der Festsetzungen für das Gebäude der ehemaligen Forschungsstelle sowie der Gemeinbedarfsflächen Jugendherberge, KGS und Haus der Begegnung angepasst worden. Der Landkreis Aurich habe im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebracht, dass die beabsichtigte Zulassung von nicht zweckgebundenen Wohnungen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen unzulässig sei. Nach Rücksprache mit dem Landkreis seien untergeordnete, zweckgebundene Wohnungen – wie sie von der Stadt Norderney für das Haus der Begegnung projektiert werden – auch ohne explizite Festsetzung zulässig.

Daher habe der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney in seiner Sitzung vom 30.11.2022 im Hinblick auf die vorgenannten Bebauungspläne die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen, die geänderten Entwürfe der Bebauungspläne gebilligt und deren öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne seien anhand der Übersichtspläne ersichtlich.

Die Änderung bzw. die Neuaufstellung der Bebauungspläne seien im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt.

RM Wehlage erkundigt sich über die Anpassung der Festsetzungen bezüglich der ehemaligen Forschungsstelle. Seine Fraktion habe sich für dieses Objekt eine Nutzung von Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigung gewünscht; auch zur Vermeidung eines weiteren Investorenprojektes.

Die Verwaltung teilt mit, dass die Diskussion bereits in nichtöffentlicher Sitzung geführt worden sei. Die Umsetzung solch einer Nutzung sei an dieser Stelle städtebaulich nicht begründbar und wäre somit nicht abwägungsfehlerfrei.

BM Ulrichs merkt an, dass die Kosten des Objektes hohe Risiken mit sich bringen. Die Sanierungskosten, aber auch der Abriss sowie Neubau seien finanziell nicht zu stemmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasst einstimmig den Beschluss über die Neuaufstellung sowie die erneute Auslegung zum ergänzenden Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu TOP 17 Ergänzendes Verfahren: Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/246/2023**

Beschluss:

Der Bauausschuss fasst einstimmig den Beschluss über die Abwägungen sowie den Satzungsbeschluss zum ergänzenden Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, 4. Änderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu TOP 18 Ergänzendes Verfahren: Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße", Neuaufrstellung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/247/2023**

Beschluss:

Der Bauausschuss fasst einstimmig den Beschluss über die Abwägungen sowie den Satzungsbeschluss zum ergänzenden Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 34 A „Marienstraße“, Neuaufrstellung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu TOP 19 Ergänzendes Verfahren: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 "Gartenstadt", Neuaufrstellung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/248/2023**

RM Moroni merkt an, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Ziffer zwei anzupassen seien. An dieser Stelle seien speziellere Vorschriften gemäß § 3 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a und § 9 Abs. 2 BauGB einzufügen.

Die Verwaltung teilt mit, dass in einem Bebauungsplan nur das festgesetzt werden könne, was in § 9 BauGB beschrieben sei. Die Festsetzung sei so ausreichend, wie sie von der Stadt Norderney gefasst worden sei.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasst einstimmig den Beschluss über die Abwägungen sowie den Satzungsbeschluss zum ergänzenden Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Gartenstadt“, Neuaufrstellung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu TOP 20 Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen

Die Verwaltung gibt zur Kenntnis, dass es zum Bebauungsplan Nr. 45 „Waldweg“ keine Neuigkeiten im Verfahren gebe. Die wasserrechtliche Genehmigung sei aufgrund der Beteiligung des

Gewässerkundlichen Landesdienstes aufwendiger als gedacht. Im Falle eines neuen Sachstandes erfolge im nächsten öffentlichen Bauausschuss die entsprechende Vorstellung.

BG Harms erkundigt sich, ob es für das Verfahren eine Zeitschiene gebe.

Die Verwaltung teilt mit, dass in der nächsten Ratssitzung im Sommer der Satzungsbeschluss herbeigeführt werden könne.

zu TOP 21 Anfragen und Anregungen

RM Wehlage erkundigt sich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 64 VE „Gartenstadt“ in dieser Sitzung über folgendes: Für die Gartenstadt sei im städtebaulichen Vertrag festgesetzt worden, dass sich die Stadt Norderney ein Belegungsrecht vorbehalte, sofern nicht alle Wohnungen belegt seien oder aber der Bauherr bei ausbleibendem Verkauf eine Vermietung zu den Konditionen der Wohnungsgesellschaft anzubieten habe. Er habe das Gefühl, dort seien noch nicht alle Wohnungen belegt.

Dip.-Ing. Meemken teilt mit, dass es Schriftverkehr zwischen den Parteien gegeben habe. Die Verwaltung könne momentan keinen aktuellen Sachstand mitteilen.

BM Ulrichs bestätigt, dass es einen laufenden Austausch gebe, sodass die Einhaltung des städtebaulichen Vertrages gewährleistet sei.

RM Wehlage regt an, das neue Beherbergungskonzept der Insel Sylt, welches in den letzten Tagen in den Medien publiziert worden sei, in der nächsten Sitzung des Bauausschusses als Tagesordnungspunkt zu thematisieren. Demnach lehne Sylt jegliche Genehmigung neuer Betten ab. Wehlage würde eine Einschätzung bzw. Stellungnahme der Stadt Norderney daher zu dieser Thematik begrüßen.

Dip.-Ing. Meemken teilt mit, dass Sylt von einem städtebaulichen Entwicklungskonzept Gebrauch gemacht habe, das die Änderung von 125 Bebauungsplänen beinhalte. Ferienwohnungen sollen im Zuge dieser Änderung nur eingeschränkt oder sogar unzulässig sein. Da sich die Gemeinde Sylt nicht über die eigentumsrechtlichen Belange der Grundstückseigentümer hinwegsetzen wolle, bestehe nunmehr die Möglichkeit zur Genehmigung der faktisch vorhandenen Ferienwohnungen zwecks Legalisierung der Objekte. Ziel sei es allerdings keinen weiteren Zuwachs von Ferienwohnungen zuzulassen. Das Bauamt der Stadt Norderney setze dieses Ziel ebenfalls seit mehreren Jahren um, nur ohne das entsprechende Entwicklungskonzept. Zum Erreichen des Ziels sei allerdings eine deutlich restriktivere Herangehensweise notwendig.

BM Ulrichs teilt mit, dass es sich bei den Ausschnitten der Presse eher um plakative Überschriften handele. Das Verhältnis von Ferien- und Dauerwohnen versuche man seit jeher zu regeln und zu kontrollieren. Einen Beschluss, der den Zuwachs neuer Ferienwohnungen vollends verbiete, werde es nicht geben. Solche Festsetzungen seien nicht so einfach umzusetzen.

RM Wehlage erkundigt sich über die Parkfläche zwischen der Pkw-Abstellfläche der Reederei Frisia und der Ablaufbahn als Anleger der neuen Reederei Meine Fähre. Die Fläche sei nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen worden, obwohl dort mehrere kleinere Dünen bestehen, die entsprechend dem BNatSchG zu schützen seien. Im Zuge der zukünftig anstehenden intensiven Nutzung erkundigte BG Wehlage sich, inwiefern der Schutz der Dünen abgesichert sei.

Die Verwaltung teilt mit, dass es bezüglich der Entwicklung dieser Fläche bereits ein Gespräch zwischen NPorts, dem NLWKN, dem Domänenamt sowie der Stadt Norderney gegeben habe. Man habe zur Kenntnis gegeben, dass man im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes an

dieser Stelle Biotope nach § 30 BNatSchG kartiert habe, was für die damalige Planung nicht weiter von Relevanz gewesen sei. Durch das Brachliegen der Fläche habe sich durch Pflanzengesellschaften ein Biotop gebildet. Biotope seien auf der Insel allerdings keine Seltenheit, sodass nicht jedes einzelne zu schützen sei. Der Druck auf diese Fläche sei durch die zukünftige Nutzung zudem nicht relevant höher als er heute bereits durch die Passanten vom Hafen in Richtung Weststrand bestehe.

RM Wehlage erkundigt sich über die Ausgleichsmaßnahme der vor Jahren abgetragenen Düne zur Bebauung des Grundstücks auf dem Gelände Am Hafen hinter den Hallen und zwischen dem Deich. Bisher sei keine Umsetzung erfolgt und die Fläche werde als Parkplatz genutzt.

Die Verwaltung teilt mit, dass es für die Bebauung des Grundstücks noch keine Genehmigung gebe. Die Renaturierung der Fläche solle mit der Baumaßnahme kompensiert werden.

zu TOP 22 Einwohner-/Einwohnerinnenfragestunde

Herr Luttmann teilt mit, dass er die Tonqualität der Liveübertragung nunmehr positiv bewerte. Er erkundigt sich nach der E-Mail von Frau Olivia Meiners-Hagen. Seiner Meinung nach seien der Kiosk wie auch die Schließfächer von der Strandinfrastruktur mit einbegriffen.

Dip.-Ing Meemken teilt mit, dass sich das Vorhaben im Bereich des § 35 BauGB befinde. Demnach sei nicht jegliche Nutzung der Strandinfrastruktur zulässig. Die sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und somit die Umsetzung solcher Nutzungen zukünftig ermöglichen. Für diese Saison sei die Nutzung eines Kiosks daher noch nicht möglich.

Herr Luttmann erkundigt sich nochmals, ob die Einzelheiten zur Gestaltungssatzung in der Öffentlichkeitsbeteiligung am 16.05.2023 eingebracht werden können.

Dip.-Ing. Meemken erläutert, dass es sich dabei um eine Informationsveranstaltung handele und die Satzung im Nachgang mit der Möglichkeit der Stellungnahme für den Zeitraum eines Monats ausliege.

Herr Luttmann erkundigt sich, ob es bezüglich der Nachfrage über den illegalen Bau in der Kaiserstraße 5, Hotel Misan aus der letzten öffentlichen Sitzung des Bauausschusses einen neuen Sachstand gebe.

Die Verwaltung teilt mit, dass es bereits Gespräche zwischen dem Bauherrn und dem Landkreis Aurich gegeben habe. Ein weiterer aktueller Sachstand könne nicht mitgeteilt werden.

Herr Luttmann merkt an, dass an der Westseite der LVA eine enorme Freitreppe ohne entsprechende Tür, direkt an der Hauswand errichtet worden sei. Seiner Auffassung nach handele es sich dabei um eine Treppe im Vorgarten direkt an der Straße. Herr Luttmann erkundigt sich, ob es für dieses Vorhaben eine Genehmigung gebe.

Die Verwaltung teilt mit, dass für diese Maßnahme keine Genehmigung bestehe. Das Vorhaben solle bei einem Ortstermin bewertet werden.

Herr Luttmann erkundigt sich, ob die Baumstümpfe entlang der Janusstraße nunmehr gänzlich entfernt werden können.

Die Verwaltung teilt mit, dass dieses Thema im letzten Umweltausschuss bereits thematisiert worden sei. Die Bäume habe die TDN aufgrund von Pflegearbeiten gefällt. Die Stümpfe habe man zum Teil noch nicht entfernt, da die Versorgung der Stadtwerke von den Wurzeltrieben der

Bäume eingefasst sei. Im Nachgang einiger Gespräche stehe die Umsetzung der Entfernung der Stümpfe sowie die anschließende Neubepflanzung an.

Herr Luttmann teilt mit, dass sich der Teil des Straßenpflasters der Jann-Berghaus-Straße vor dem Busbahnhof zunehmend verschlechtere. Der spiegelnde weiße Belag werde immer sichtbarer.

Dip.-Ing. Meemken teilt mit, dass bereits in Absprache mit der TDN Haushaltsmittel für 2024 vorgesehen seien, um die Straße dahingehend zu sanieren.

BM Ulrichs ergänzt, dass im Zuge der Herstellung des Kreisels an der Kreuzung Mühlen-/Jann-Berghaus-Straße auch der optisch beeinträchtigte Abschnitt der Jann-Berghaus-Straße erneuert werde. Momentan seien viele Projekte in der Umsetzung, sodass die Koordination der Kostenmittel wichtig sei.

Herr Geismann merkt an, dass er als Anwohner der Nordhelmstraße in den vergangenen Jahren Straßenausbaubeiträge bezahlt habe. Nunmehr falle auf, dass die Straße von der Lippestraße bis zur Bürgermeister-Willi-Lühns-Straße Wellen schlage. Er erkundigt sich, ob eine Reklamation bei der zuständigen Firma beantragt worden sei.

Die Verwaltung erläutert, dass die Kollegen vom Tiefbau bereits über die Unebenheiten informiert seien. Die Wellen seien durch Versackungen entstanden. Daher habe es bereits zwei Mangelbeseitigungen im Rahmen der Gewährleistung gegeben, die nunmehr abgelaufen sei. Abnutzungsspuren seien allerdings hinzunehmen.

Herr Geismann merkt an, dass die Arbeiten der Nordhelmstraße handwerklich schlecht ausgeführt worden seien, nunmehr aber die gleiche Firma für den Ausbau der Mühlenstraße zuständig sei.

Die Verwaltung erläutert, dass die Firma Tell Bau evtl. als Arge mit der Firma Bolt gearbeitet habe oder als eigenes Unternehmen. Man habe die Bauarbeiten im Blick.

Herr Dittmer merkt an, dass der Abschnitt der südlichen Mühlenstraße auf der Höhe der KGS Schlaglöcher aufweise.

BM Ulrichs bestätigt, dass man sich diesen Abschnitt angucken werde.

Jann Ennen
Vorsitzender

Frank Ulrichs
Bürgermeister

Anika Stute
Protokollführerin