



## Sitzungsniederschrift öffentlich

### nichtöffentliche und öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsort:	Stadt Norderney Aula, Kooperative Gesamtschule Norderney, An der Mühle 2	
Sitzungsdatum:	Mittwoch, den 15.06.2022	Niederschrift gefertigt am: 14.11.2022
	Beginn: 18:00 Uhr (öff. T.)	Ende: 20:04 Uhr

#### **Anwesend:**

##### Vorsitzende/r

Herr Jann Ennen CDU

##### Mitglieder

Herr Thomas Blömer SPD  
Herr Andreas Köhn CDU  
Herr Hayo F. Moroni FWN  
Herr Henning Padberg FDP  
Herr Axel Stange SPD  
Herr Stefan Wehlage B90/Die Grünen

##### von der Verwaltung

Herr Frank Ulrichs Bürgermeister  
Herr Holger Reising  
Herr Frank Meemken  
Frau Claudia Ziehm  
Herr Andreas Goldberg

Live-Stream-  
Übertragung

##### Protokollführer

Herr Martin Thies  
Herr Jonas Mester

##### Gäste

Frau Dr. Valeria Bers Watt Welten Besucherzentrum

## **Tagesordnung (öffentlicher Teil)**

### **öffentlicher Teil**

- TOP 7** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung - öffentlicher Teil
- TOP 8** Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.01.2022
- TOP 9** Bauantrag der Stadt Norderney zur Umnutzung der ehemaligen Wohngebäude Am Hafen 1a/ 1b für das Weltnaturerbe-Besucherzentrum "Watt Welten" / Projektvorstellung Erweiterung Außenbereich "Watt Welten"
- TOP 10** Bebauungsplan Nr. 66, Teile A-D "Strände", Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung  
Vorlage: 01/SV/189/2022
- TOP 11** Bebauungsplan Nr. 67 "Deutsche Rentenversicherung", Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung  
Vorlage: 01/SV/190/2022
- TOP 12** Bebauungsplan Nr. 25 C "Nordhelm Ost", Verfahren zur 3. Änderung, Beschluss zur Auslegung  
Vorlage: 01/SV/191/2022
- TOP 13** Bebauungsplan Nr. 45 "Waldweg" Verfahren zur Neuaufstellung, Beschluss zur Auslegung  
Vorlage: 01/SV/192/2022
- TOP 14** Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen
- TOP 15** Anfragen und Anregungen
- TOP 16** Einwohnerinnen- / Einwohnerfragestunde

## Protokoll (öffentlicher Teil)

### zu TOP 7 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung - öffentlicher Teil

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

#### 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 12.01.2022

RM Wehlage berichtet, dass unter Anfragen und Anregungen auf seine Frage hinsichtlich der nächtlichen Betriebsdauer der neuen Leuchtwerbeanlagen am Hafen von der Verwaltung mitgeteilt worden sei, dass die Betriebsdauer nicht Bestandteil der vom Landkreis erteilten Baugenehmigung sei. RM Wehlage erklärt, dass der Bauausschuss zur Betriebsdauer einen Beschluss gefasst habe. Dieser örtliche Beschluss sei somit vom Landkreis nicht in die Baugenehmigung aufgenommen worden.

#### Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift vom 12.01.2022 mit dem zuvor angeführten Hinweis mit fünf Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	1
Enthaltung:	1

### zu TOP 9 Bauantrag der Stadt Norderney zur Umnutzung der ehemaligen Wohngebäude Am Hafen 1a/ 1b für das Weltnaturerbe-Besucherzentrum "Watt Welten" / Projektvorstellung Erweiterung Außenbereich "Watt Welten"

Die Leiterin der „Watt Welten“, Frau Dr. Beers, stellt das Konzept zur Erweiterung des Bestandgebäudes anhand einer PP-Präsentation detailliert vor. Auf Grundlage von Befragungen und durch die gestiegenen Besucherzahlen habe sich der Bedarf für die Erweiterung ergeben. Als Ergänzung zum bestehenden Gebäude mit seiner relativ dunklen Ausstellung

sei eine Erweiterung im rückwärtigen Außenbereich vorgesehen. In dem „Inselgarten“ solle dem Besucher die Flora der Insel sowie der Schutz der Dünen nähergebracht werden. Insgesamt sollen vier Themenbereiche abgedeckt werden. Neben einem Dünenentdeckerpark und einem Spielbereich sollen dem Besucher noch die Wissensbereiche Vogelwelt und Watt nähergebracht werden.

Die eingereichten Bauantragsunterlagen sehen zudem eine Umnutzung der ehemaligen Wohngebäude vor. In den beiden Bungalows seien neue Büroflächen und Lagermöglichkeiten vorgesehen. In dem einen Bungalow sei zudem ein Automatencafé vorgesehen. Weiter sei im OG des bestehenden „Watt Welten“ Gebäudes ein neues Schülerlabor vorgesehen. Dieser rund 450 m<sup>2</sup> große Raum könne zudem als Veranstaltungsraum genutzt werden. Bisher befanden sich in diesem Bereich Büroräume.

RM Wehlage erkundigt sich, was mit den im rückwärtigen Bereich geplanten Einstellplätzen der Frisia vorgesehen sei. Er sei der Ansicht, dass das Geld aus den Stellplatzablösebeträgen nicht für die Schaffung privater Stellplätze verwendet werden solle. Weiter fragt er an, ob es Überlegungen gebe, die Stellplätze nicht komplett versiegelt anzulegen.

BM Ulrichs erklärt, dass es beim Kauf des Grundstückes vom Land ein Agreement mit der Reederei hinsichtlich der Schaffung einiger Stellplätze gegeben habe. Zu den genauen Konditionen könne er, ohne weitere Einsicht in die getroffenen Vereinbarungen, keine Auskunft geben. Er sei zudem der Auffassung, dass es besser sei die Kosten für Stellplätze aus den Ablösebeträgen zu begleichen und nicht den Haushalt mit den Kosten zu belasten.

Dipl.-Ing. Meemken erklärt, dass aus den Antragsunterlagen hervorgehe, dass für die Stellplätze eine Schotterrasenfläche vorgesehen sei. Eine komplette Versiegelung sei somit nicht vorgesehen.

RM Wehlage fragt an, warum auf dem Dach der Bungalows keine Solaranlage vorgesehen sei. Die Verwaltung erläutert, dass es statisch problematisch sei, das Dach der Gebäude mit einer Photovoltaikanlage zu versehen. Aus diesem Grund sei auf die Errichtung verzichtet worden.

RM Wehlage ist der Ansicht, dass das vorgesehene Automatencafé nicht ohne Personal umgesetzt werden könne. Frau Dr. Beers erläutert, dass durch den vorgesehenen Kaffeevollautomaten ein gastronomischer Betrieb und damit auch ein hygienischer Mehraufwand entstehe. Das Ganze solle mit möglichst geringem Personalaufwand betrieben werden. Der Verkauf von Gebäck sei derzeit nicht vorgesehen. Es gehe mit dem Automatencafé in erster Linie um eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und damit einhergehend einer Steigerung der Aufenthaltsdauer. Die weitere Entwicklung müsse beobachtet werden.

BG Stange erkundigt sich nach der Höhe der veranschlagten Baukosten sowie der Förderhöhe.

Herr Goldberg berichtet, dass im Jahre 2019 eine Kostenrechnung in Höhe von 2,07 Mio. Euro aufgestellt worden sei. Auf Grundlage dieser Kostenrechnung sei eine 64-prozentige Förderung in Höhe von 1,346 Mio. Euro zugesagt worden. Durch Veränderungen im Projekt sei der Ansatz auf 2,5 Mio. Euro heraufgesetzt worden. Eine Erhöhung der Förderungssumme sei nicht möglich gewesen.

RM Moroni gibt zu bedenken, dass die Baukosten um rund 40 % gestiegen seien. Somit müsse nach seiner Einschätzung mit Baukosten in Höhe von rund 3,5 Mio. Euro gerechnet werden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Abstimmung zum Bauantrag ist bereits in nichtöffentlicher Sitzung erfolgt.

**zu TOP 10 Bebauungsplan Nr. 66, Teile A-D "Strände", Beschluss zur Einleitung eines  
Verfahrens zur Neuaufstellung  
Vorlage: 01/SV/189/2022**

Anhand einer PP-Präsentation stellt die Verwaltung die Planungsabsichten für den Bereich der Strände vor. Insbesondere im Bereich des Strandabschnittes „Weiße Düne“ gebe es erhebliche Sandverluste. Diese hätten dazu geführt, dass die bestehende Plattform zum jetzigen Zeitpunkt nicht genutzt werden könne. Es gebe die Überlegung, die festen Standorten aufzugeben und den Veränderungen der Strandsituationen mit einer flexibleren Strandinfrastruktur zu begegnen. Bereits in den vergangenen Jahren habe es immer wieder Gespräche mit dem Landkreis, dem Küstenschutz und der Umweltbehörde gegeben. Aus den Gesprächen habe sich herauskristallisiert, dass die Möglichkeit bestehe, für die konzessionierten Strände entsprechende Regelungen über Bebauungspläne festzulegen. Um der Dynamik der Strände begegnen zu können, sei vorgesehen, in den Bebauungsplänen Bauflächen festzusetzen. Innerhalb dieser Bauflächen sei es dann möglich bestimmte Nutzungen auszuüben. Die Belange der Behörden könnten im Rahmen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens Berücksichtigung finden. Die Bebauungspläne für die Strände Weiße Düne, Nr. 66 c und FKK, Nr. 66 d hätten die größte Priorität.

Frau Meinershagen vom Staatsbad berichtet, dass im Rahmen der Strandaufspülung die Möglichkeit bestehe, den Bereich Weiße Düne mit Sand zu versorgen. Aus statischen Gründen sei eine Sandauffüllung bis zur Unterkante der bestehenden Konstruktion notwendig. Für die nächste Saison werde eine flexiblere Lösung notwendig sein.

RM Moroni fragt an, ob der Küstenschutz eine Bauleitplanung für den Bereich der konzessionierten Strände mitgehe. Die Verwaltung erläutert, dass im Rahmen der Frühjahrsdeichschau ein entsprechendes Signal des NLWKN erfolgt sei. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens müssten dann die einzelnen Belange der Behörden abgearbeitet werden.

RM Wehlage ist der Ansicht, dass für die Abschnitte West- und Nordstrand eigentlich keine Notwendigkeit für die Errichtung von baulichen Anlagen bestehe. Er sehe die Bauleitplanung für die Strände eher skeptisch. Es könne nicht sein, dass das bestehende Nationalparkgesetz durch eine Bauleitplanung der Stadt übergangen werde. Die Verwaltung macht nochmals deutlich, dass es lediglich darum gehe, nicht an den Standort der bestehenden Konstruktionen gebunden zu sein. Die Behörden werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ihre Bedenken äußern können.

Vors. Ennen verliest den Empfehlungsbeschluss.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme die Einleitung eines Verfahrens für die Bebauungspläne Nr. 66, Teile A bis D „Strände“.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	0

### **zu TOP 11    Bebauungsplan Nr. 67 "Deutsche Rentenversicherung", Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung Vorlage: 01/SV/190/2022**

Die Verwaltung berichtet, dass das OVG den Bebauungsplan Nr. 4 B „Innenstadt Nord-Ost“ für das Grundstück der Rentenversicherung, auf dem sich derzeit die temporär errichtete Patientenunterkunft befinde, für ungültig erklärt habe. Für das Gericht sei die festgesetzte Grünfläche nicht ausreichend begründet worden. Der Gebäudekomplex der Rentenversicherung sei in der Vergangenheit immer weiter ergänzt worden. Nach Ansicht der Verwaltung gäben die vorhandenen Gebäude einen Maßstab für die angrenzende Bebauung vor. Hier müsse Einfluss genommen werden. Aus diesem Grund schlage die Verwaltung die Einlei-

tung eines Bauleitplanverfahrens vor. Ziel des Bebauungsplanes sei die Festschreibung der sozialen Nutzung und eine Regelung der baulichen Nutzung. Bei Betrachtung des gesamten Areals sei die Festsetzung von Freiflächen im Kontext zur bestehenden Bebauung sicherlich begründbar. Mit dem Einleitungsbeschluss könne die zukünftige Entwicklung des Areals eine Steuerung erfahren.

RM Wehlage hält die Entscheidung des Gerichts, die Grünflächenausweisung zu kippen, für bedauerlich. Nach seiner Ansicht sei es sinnvoll, möglichst viel des ursprünglichen Gedankens einer Grünflächenausweisung zu sichern. Eine tatsächliche Kliniknutzung könne sicherlich unterstützt werden, eine weitere Entwicklung von Ferienhäusern hingegen nicht.

Vors. Ennen verliest den Empfehlungsbeschluss.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt einstimmig die Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Deutsche Rentenversicherung“.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

### **zu TOP 12    Bebauungsplan Nr. 25 C "Nordhelm Ost", Verfahren zur 3. Änderung, Beschluss zur Auslegung Vorlage: 01/SV/191/2022**

Anhand einer PP-Präsentation stellt die Verwaltung den Bereich der Änderung vor. Es handele sich um einen kleinen Teil des Krankenhausgrundstückes im Nordöstlichen Bereich. Es sei beabsichtigt, in diesem Bereich die Notfallaufnahme zu erweitern und somit an die heutigen Anforderungen anzupassen. Im derzeit geltenden Bebauungsplan sei an dieser Stelle keine Baufläche dargestellt. Für die geplante Erweiterung der Notfallaufnahme müsse die Baufläche im Bebauungsplan ergänzt werden.

Vors. Ennen verliest den Empfehlungsbeschluss.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt einstimmig dem Empfehlungsbeschluss zur Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm-Ost“ zu folgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

### **zu TOP 13    Bebauungsplan Nr. 45 "Waldweg" Verfahren zur Neuauflistung, Beschluss zur Auslegung Vorlage: 01/SV/192/2022**

Die Verwaltung erläutert die Entwicklung auf dem ehemaligen Campingplatzgrundstück „Booken“. Die Stadtwerke als neuer Eigentümer beabsichtigen eine Wohnsiedlung auf dem

Grundstück zu etablieren. Es seien Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet worden. Aus der durchgeführten frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung hätten sich Fragen zu den Themen Naturschutz, Wasserrecht sowie raumordnerische Themen zum Abfall- und Bodenrecht ergeben. Beispielsweise befinde sich das Grundstück zur Hälfte in der Wasserschutzzone II. Diese Thematik müsse im weiteren Verfahren abgearbeitet werden. Aus der Raumordnung hätten sich Fragen zum Freihalten des Waldrandes ergeben. Hier habe man sich mit den Landesforsten auf den Abstand einer Baumlänge verständigen können.

Die Planung der Stadtwerke zur Bebauung des Grundstücks befinde sich in einem frühen Entwurfsstadium und werde derzeit weiter ausgearbeitet. Eine Vorstellung erfolge dann zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Verwaltung berichtet weiter, dass das Verfahren damals als zweistufiges Verfahren begonnen worden sei. In Abstimmung mit dem Landkreis sei man nunmehr übereingekommen, dass ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden könne. Dies bedeute, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes im Nachgang im Rahmen der Berichtigung erfolge und ein Umweltbericht nicht erforderlich sei. Im Gegensatz zur bisherigen Planung werde anstatt eines SO-Gebietes ein allgemeines Wohngebiet (für den straßennahen Bereich) bzw. reines Wohngebiet (für den rückwärtigen Bereich) erfolgen. Abweichend zu den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne der Nordhelmsiedlung sei eine Ferienwohnungsnutzung nicht vorgesehen. Im Osten des Grundstücks sei die nichtüberbaubare Fläche von drei auf fünf Meter erhöht worden. Bei dem Bebauungsplan handele es sich um eine Angebotsplanung. Für das Grundstück sei die Ausweisung überbaubarer Flächen, einer offenen Bauweise sowie die Festsetzung einer GRZ von 0,4 vorgesehen. In diesem Rahmen könne der Architekt der Stadtwerke seine Planung weiterentwickeln.

RM Moroni ist der Ansicht, dass das nach Norden dargestellte Abstandsgrün auch an der östlichen Grenze aufgenommen werden solle. Weiter sei er der Meinung, dass sich die Festsetzung von Müllflächen und Stellplätzen im Abstandsgrün widerspreche. Hinsichtlich der Wasserschutzzonenausweisung sehe er noch Klärungsbedarf. Die Verwaltung erläutert die Problematik der Wasserschutzzonen und erklärt, dass es sich bei den Stellplätzen um einen Standort für Leihautos handele. Der Standort für das vorgesehene Carsharing sei noch nicht abschließend geklärt.

RM Wehlage erklärt, dass das Carsharing besser auf die gesamte Siedlung ausgeweitet werden solle. Hierfür könne man zudem die vorhandenen Stellplätze in der Siedlung nutzen. Auf dem Stadtwerkegrundstück sei es besser, über die Nutzung von Lastenrädern nachzudenken. Er fragt an, ob es nicht sinnvoller sei, anstatt der geplanten umlaufenden Wegeführung den vorhandenen Weg mit einem Wendehammer zu nutzen. Die Verwaltung erläutert, dass sich ein neuer Wendehammer von den Abmessungen nicht auf dem Grundstück verwirklichen lasse.

Vors. Ennen verliest den Empfehlungsbeschluss.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme dem Empfehlungsbeschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ zu folgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	0

**zu TOP 14    Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen**

Keine

### **zu TOP 15 Anfragen und Anregungen**

Keine

### **zu TOP 16 Einwohnerinnen- / Einwohnerfragestunde**

Herr Luttmann erkundigt sich, ob das auf dem Grundstück der DRV befindliche, und zeitlich begrenzte Wohnquartier tatsächlich zum Ende des Jahres zurückgebaut werde. Weiter fragt er an, ob die heute geschotterte Fläche in diesem Zuge entfernt und renaturiert werde. Die Schotterfläche stelle für die Gäste einen Schandfleck dar.

BM Ulrichs erläutert, dass die Wohnraumcontainer auf dem Festland benötigt werden und somit tatsächlich entfernt werden sollen. In den nächsten Tagen werde es Gespräche mit der Geschäftsführung der Rentenversicherung geben. In diesem Zuge werde die Thematik der Schotterflächen zur Sprache kommen. Das Ergebnis bleibe abzuwarten.

Eine Bürgerin erkundigt sich, wie die Ver- und Entsorgung der flexiblen Infrastruktur an den Stränden erfolgen solle und ob es zu kleinteiligen Nutzungsfestsetzungen in den Bebauungsplänen komme. Die Verwaltung erläutert, dass die Details noch nicht abschließend geklärt seien. Wahrscheinlich werde der jeweilige Standort von einer Stichleitung angeschlossen werden. Die konkreten Nutzungsarten werden sehr dezidiert festgesetzt.

Herr Kiefer erkundigt sich, warum im vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ nur zur nördlichen Grenze ein Abstandsgrün festgesetzt worden sei. Er halte es für sinnvoll, wenn sich die Festsetzung eines Abstandsgrünes auch zur östlichen Grenze wiederfinden würde. Nach seiner Ansicht wäre es zudem wünschenswert, wenn der Geschäftsführer der Stadtwerke ein Gespräch mit den angrenzenden Anliegern führen würde. Ein solches Gespräch sei zwar zugesagt worden, bisher allerdings nicht erfolgt. Die Verwaltung erklärt, dass es sich bei der Festsetzung eines Abstandsgrünes um ein Entgegenkommen gegenüber den Nachbarn handele. Eine Ausweitung auf die östliche Grenze müsse nochmals im VA beraten werden.

Jann Ennen  
Vorsitzender

Frank Ulrichs  
Bürgermeister

Martin Thies  
Protokollführer