

Tagesordnung

- TOP 1** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
- TOP 2** Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 05.07.2023
- TOP 3** Bauantrag der Stadt Norderney zur Erweiterung der Essensausgabe der Grundschule, Jann-Berghaus-Straße 56
- TOP 4** Bauantrag der Stadt Norderney zum Einbau eines Rauchschutzhanges im denkmalgeschützten Treppenhaus der Grundschule, Jann-Berghaus-Straße 56
- TOP 5** Bauantrag der Stadt Norderney zur Nutzungsänderung eines Keller- raums im Haus der Begegnung zu einem Bandproberaum für das Jugendcafé, An der Mühle 6
- TOP 6** Bauantrag der Staatsbad Norderney GmbH zur Teilsanierung der Holzkonstruktion am Weiße Düne-Strand, An der weißen Düne (Eingang 06.05.2024)
- TOP 7** Bauantrag der Staatsbad Norderney GmbH zur Nutzungsänderung der Badehalle am Weststrand zu einem Restaurant mit 68 Sitzplätzen, Am Weststrand 2 (Eingang 28.09.23)
- TOP 8** Bauantrag Wohnungsgesellschaft Norderney mbH zum Neubau eines Wohnhauses, An der Mühle 4 e-f (Eingang 25.04.2024)
- TOP 9** Bauantrag der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH zur Nutzungs- änderung eines Kiosks zu einer Pizzeria, Lüttje Legde (Eingang 20.03.2024)
- TOP 10** Bebauungsplan Nr. 47 b "Hinterer Hafenbereich", Beschluss zur Ein- leitung eines Verfahrens zur 3. Änderung
Vorlage: 01/SV/316/2024
- TOP 11** Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" a) Beschluss über die Einlei- tung eines Verfahrens zur 1. Änderung b) Beschluss über die Ausle- gung
Vorlage: 01/SV/318/2024
- TOP 12** Bebauungspläne Nr. 03 A und B "Innenstadt Süd, Teile A und B", Neuaufstellung, Beschluss über die Auslegung
Vorlage: 01/SV/317/2024

- TOP 13** Bebauungspläne Nr. 66 C und D "Ostbadestrand" u. "FKK-Badestrand", Neuaufstellung, Beschluss über die Auslegung
Vorlage: 01/SV/319/2024
- TOP 14** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE "Hotel LUV Norderney", Neuaufstellung, Beschluss über die Auslegung
Vorlage: 01/SV/320/2024
- TOP 15** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 "Gartenstadt" (ergänzendes Verfahren) a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/315/2024
- TOP 16** Erhaltungssatzungen Nr. 3-10, 1. Änderung, Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/321/2024
- TOP 17** Neufassung der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Norderney, Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/322/2024
- TOP 18** Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen
- TOP 19** Anfragen und Anregungen
- TOP 20** Einwohner-/Einwohnerinnenfragestunde

Protokoll

zu TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest.

RM Moroni merkt an, dass die Dokumente zur Erhaltungssatzung den Fraktionen nicht rechtzeitig genug vorlagen. Es wäre zudem wünschenswert gewesen, wenn ein Synopsebericht angefügt worden wäre, um die alte mit der neuen Fassung gegenüberzustellen und vergleichen zu können. Er schlägt vor, die TOPs 12, 16 und 17 von der Tagesordnung abzusetzen und zu vertagen. Bezüglich der Bebauungspläne Nr. 3 A und B „Innenstadt“ (TOP 12) sind die Fraktionen der CDU, FDP und FWN der Meinung, dass die bereits bestehenden Ferienwohnungen, welche zur damaligen Zeit genehmigungsfrei eingerichtet worden seien, Bestandsschutz aufweisen sollten.

Herr Meemken erwidert, dass alle genannten TOPs mehrmals vorgesprochen worden seien. Die zur Abstimmung vorliegenden Sitzungsinhalte der Erhaltungssatzung seien fristgerecht ins Ratsinformationssystem eingestellt worden. Hinsichtlich der Erhaltungssatzung seien die Änderungen weder komplex noch umfangreich oder inhaltlich anspruchsvoll. Die neue Fassung sei, aufgrund des Hinweises des OVGs, sprachlich näher am Gesetzestext angelehnt.

RM Wehlage berichtet, dass bereits in der gestrigen Sitzung des Verwaltungsausschusses über die Zweckentfremdungssatzung diskutiert worden sei. Es sei sich darauf verständigt worden, dass die Verwaltung in der heutigen Sitzung die Öffentlichkeit über die Neuerung der Satzung informiere. In einem späteren öffentlichen Bauausschuss solle das Thema dann nochmals beraten werden.

1.stv. BM Stange bittet um einzelne Abstimmungen der jeweiligen TOPs 12, 16 und 17.

Beschluss:

Die TOPs 12, 16 und 17 werden von der Tagesordnung abgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Absetzung TOP 12 von der Tagesordnung

Ja:	4
Nein:	3
Enthaltung:	0

Absetzung TOP 16 von der Tagesordnung

Ja:	4
Nein:	1
Enthaltung:	2

Absetzung TOP 17 von der Tagesordnung

Ja:	4
Nein:	1
Enthaltung:	2

zu TOP 2 **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 05.07.2023**

Beschluss:

Die Niederschrift wird mit 5-Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	1
Enthaltung:	1

zu TOP 3 **Bauantrag der Stadt Norderney zur Erweiterung der Essensausgabe der Grundschule, Jann-Berghaus-Straße 56**

Die Verwaltung erklärt, dass die folgenden Bauanträge in nichtöffentlichen Sitzungen bereits beraten und diskutiert worden seien. Teilweise seien diese bereits umgesetzt oder genehmigt worden. Aufgrund der Bestimmungen in der örtlichen Satzung werden diese dennoch öffentlich vorgestellt.

Der vorhandene Speiseraum in der Grundschule soll um weitere Sitzmöglichkeiten ergänzt werden. Es handele sich um ein eingeschossiges Gebäude in Ziegeloptik. Es sei bereits eine Genehmigung erteilt worden, die Bauausführung finde in der Bausaison 2024/2025 statt.

BM Ulrichs ergänzt, dass durch die Erweiterung 30 neue Plätze geschaffen werden können. Das Abluftsystem sowie die Spüle werden neugestaltet. Insgesamt sollen die technischen und logistischen Rahmenbedingungen aufgewertet werden. Aktuell werde dort in drei Schichten gegessen, nach dem Umbau soll dies auf zwei Schichten reduziert werden. Seitens der Stadtverwaltung werde versucht, Fördermittel aus dem Ganztagsbereich zu beantragen, da die Maßnahme eine Gesamtsumme von 250.000 € aufweise.

RM Wehlage führt an, dass er sich über die fehlende Solaranlage auf dem Dach wundere.

Die Verwaltung antwortet, dass die Dachfläche eine geringe Größe aufweise. Geplant sei die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach der ehemaligen Hausmeisterwohnung. Sofern sich im Zuge der Projektierung ergebe, dass die Dachfläche des Neubaus die Eignung für die Errichtung einer PV-Anlage aufweise, sei es möglich, den Bauantrag zu erweitern. Denkmalrechtliche Bedenken müssten zunächst ausgeschlossen werden. Die Verwaltung nimmt die Anregung als Prüfauftrag mit.

zu TOP 4 **Bauantrag der Stadt Norderney zum Einbau eines Rauchschutzvorhanges im denkmalgeschützten Treppenhaus der Grundschule, Jann-Berghaus-Straße 56**

Für die Grundschule sei ein Brandschutzkonzept erarbeitet worden. Dieses sieht die definierte Bildung von Fluchtwegen, Fluchttreppenhäusern, Notausgängen sowie verschiedenen Rauch- und Brandabschnitten vor. Das Treppenhaus der Grundschule ist zum Flur hin offen. Der Rettungsweg muss im Brandfall vom Treppenhaus separiert werden. Aus diesem Grund sieht der Bauantrag den Einbau eines Rauchschutzvorhanges im denkmalgeschützten Treppenhaus, analog zu der Situation im Kurtheater, vor. An den Bogengängen werde ein Brandschutzvorhang angebracht, der im Falle der Auslösung der Brandschutzanlage den Flur gegenüber dem Treppenhaus abschotte.

Es sei bisher unklar, ob die Baumaßnahme baugenehmigungspflichtig sei. Denkmalrechtlich sei die Maßnahme in jedem Fall relevant. Nach erneuter Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde werde die Maßnahme im Zuge der Umsetzung des Brandschutzkonzepts voraussichtlich im Herbst 2024 realisiert werden.

zu TOP 5 Bauantrag der Stadt Norderney zur Nutzungsänderung eines Kellerraums im Haus der Begegnung zu einem Bandproberaum für das Jugendcafé, An der Mühle 6

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor und betont, dass es bei diesem Bauantrag in erster Linie um die Umsetzung der Brandschutzvorschriften gehe.

Für das Haus der Begegnung sei ein Brandschutzkonzept erstellt worden, welches die Fluchtwegsituation und Thematik der Brandlasten der jeweiligen Geschosse behandle. Das Dachgeschoss sei hierbei ausgeklammert worden, da die zukünftige Nutzung noch nicht klar definiert sei. Ursprünglich sei überlegt worden, einen Raum im Keller des Gebäudes als Bandproberaum für das Jugendcafé umzufunktionieren. Mit diesem Antrag zur Nutzungsänderung sollte auch das Brandschutzkonzept seitens des Landkreises Aurich abgesegnet werden. Aktuell werde diskutiert, ob grundsätzlich Bedarf an einem Bandproberaum bestehe. Dennoch solle das Brandschutzkonzept zum Herbst 2024 umgesetzt werden. Die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung sei bereits erteilt worden.

zu TOP 6 Bauantrag der Staatsbad Norderney GmbH zur Teilsanierung der Holzkonstruktion am Weiße Düne-Strand, An der weißen Düne (Eingang 06.05.2024)

Die Holzdalben der Holzkonstruktion am Weiße Düne Strand seien von einem Pilz befallen und massiv freigespült worden. Dies beeinträchtige die Tragfähigkeit. Im letzten Jahr konnte dieser Mischstand durch eine Sandaufschüttung behoben werden. In diesem Jahr seien die senkrechten Holzdalben erneuert worden. Da sich der Pilz im Untergrund befinde, werden voraussichtlich auch die neuen Holzdalben eine begrenzte Lebensdauer aufweisen. Die Maßnahme helfe jedoch dem Staatsbad den Strandabschnitt zu betreiben und sei bereits ausgeführt.

zu TOP 7 Bauantrag der Staatsbad Norderney GmbH zur Nutzungsänderung der Badehalle am Weststrand zu einem Restaurant mit 68 Sitzplätzen, Am Weststrand 2 (Eingang 28.09.23)

Der Bauantrag behandelt jene Bereiche des Gebäudes, die bislang vom Staatsbad für Strandkapitän, Strandkorbvermietung, Kiosk sowie sanitäre Einrichtungen genutzt wurden. Diese Räumlichkeiten sollen zu einem Restaurant mit 68 Sitzplätzen umgenutzt werden. Bereits in einer nichtöffentlichen Sitzung im März habe die vorgesehene Nutzungsänderung die grundsätzliche Zustimmung des Bauausschusses erhalten. Es sei jedoch die Frage aufgekommen, was mit der Strandinfrastruktur geschehen solle, die sich aktuell in den Räumlichkeiten befindet. Der Lösungsvorschlag des Staatsbades sei die Einrichtung von Raumzellen am Strand gewesen. Es müsse geklärt werden, ob dies baurechtlich und planungsrechtlich für den Außenbereich zulässig sei. Dafür werde das SBN eine Bauvoranfrage stellen.

RM Wehlage weist darauf hin, dass sich die Partei Bündnis 90/Grüne gegen die Nutzungsänderung ausgesprochen habe, da die Aufstellung von Strandcontainern die Sicht auf das Denkmal bei der Anfahrt nach Norderney beeinträchtige. Grundsätzlich begrüße die Partei die Einrichtung eines Gastronomiebetriebes, jedoch nicht unter diesen Voraussetzungen.

BM Ulrichs ergänzt, dass das Thema im Aufsichtsrat intensiv diskutiert worden sei. Er betont, dass sich die Strandinfrastruktur in Grenzen halte und das Denkmal demnach nicht verbaut werde. Zumal es sich um ein anderes Höhenniveau handele. Die Raumzellen stünden am Strand, während sich das Denkmal oberhalb des Strandes befinde. Somit gebe es bei der Anfahrt mit dem Schiff keine visuellen Beeinträchtigungen. Die Bedingungen für die Zustimmung

im Bauausschuss seien die Platzierung der Strandinfrastruktur auf dem Strand, ohne optische Einschränkungen des Denkmals oder anderweitiger Beeinträchtigungen.

RM Moroni fragt, ob es bereits eine Genehmigung des NLWKNs für die Aufstellung der Container gebe. BM Ulrichs verneint dies. Es müsse zunächst eine Bauvoranfrage gestellt werden.

zu TOP 8 Bauantrag Wohnungsgesellschaft Norderney mbH zum Neubau eines Wohnhauses, An der Mühle 4 e-f (Eingang 25.04.2024)

Die WGN habe den Neubau eines dreigeschossigen Doppelwohnhauses mit zwei Eingängen im Mühlenviertel im Stil der bereits vorhandenen Häuser beantragt. Insgesamt wisse das Gebäude 18 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1000 qm auf. Im Vergleich zu dem Bestandsgebäude sei dies eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Wohnfläche und Wohnqualität. Das Bauvorhaben soll durch die NBank gefördert werden. Die Bauausführung soll im Herbst 2024 stattfinden.

zu TOP 9 Bauantrag der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH zur Nutzungsänderung eines Kiosks zu einer Pizzeria, Lüttje Legde (Eingang 20.03.2024)

Die Verwaltung erklärt, dass das Bauvorhaben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 befinde. Der vorhandene Kiosk solle seitwärts zur Errichtung von Sanitäreinrichtungen erweitert werden. Auf der Rückseite des Gebäudes sei die Einrichtung einer Terrasse geplant. Dafür sei ein Lärmschutzgutachten angefordert worden. BM Ulrichs ergänzt, dass je nach Ergebnis und den damit verbundenen Auflagen seitens des Vorhabenträgers überlegt worden sei, die Terrasse wegzulassen, da dies zu viele Hürden hinsichtlich der Emissionen darstelle. 1.stv. BM Axel Stange fragt, ob es baurechtlich erlaubt sei, ein Personal-WC 90 m entfernt vom Gastronomiebetrieb in einem Wohnhaus (Lüttje Legde 3) zu planen. Die Verwaltung erwidert, dass dies ein baurechtliches Thema sei und der Landkreis Aurich letztendlich darüber entscheiden müsse.

**zu TOP 10 Bebauungsplan Nr. 47 b "Hinterer Hafenbereich", Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 3. Änderung
Vorlage: 01/SV/316/2024**

Der Anlass für den Einleitungsbeschluss sei die EU-weite Ausschreibung von N-Ports für die 8.000 qm große Fläche im hinteren Hafenbereich gewesen, die zum Ziel habe, dort Gewerbe anzusiedeln. Eine Erschließung für die Grundstücksfläche sei noch nicht ausreichend vorhanden. Außerdem stimme der Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 nicht mit der tatsächlichen Situation überein. Dieser stellt z. B. die Erschließungssituation anders dar. Ziel der 3. Änderung sei daher die Darstellung einer abgestimmten verkehrlichen Erschließung des hinteren Hafenbereichs.

N-Ports hatte bereits Vermarktungsschwierigkeiten hinsichtlich der Fläche, was bereits der Anlass für die 2. Änderung des B-Plans im Jahr 2022 gewesen sei. Die 2. Änderung habe beinhaltet, dass im Sondergebiet SO1A Gewerbebetriebe aller Art angesiedelt werden können, unter Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandel. Es sei vorgesehen im Rahmen der 3. Änderung an den bestehenden Nutzungsfestsetzungen festzuhalten, sodass in dem erweiterten Sondergebiet SO1A nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig seien.

Aktuell erarbeite die Verwaltung zusammen mit N-Ports, NLWKN sowie der Deichbehörde eine sinnvolle Erschließung. Die Stadt habe bereits erste Verkehrsvarianten erarbeitet, die verschiedene Anschlussmöglichkeiten an die Deichstraße beinhalten. Das heutige Ziel sei der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens, um noch in diesem Jahr eine planungsrechtliche Grundlage zu erhalten.

Beschluss:

Die Einleitung eines Verfahrens zur 3. Änderung zu Bebauungsplan Nr. 47 b "Hinterer Hafenbereich" wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu TOP 11 Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" a) Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung b) Beschluss über die Auslegung
Vorlage: 01/SV/318/2024**

Die Änderung des Bebauungsplans werde aufgrund zukünftig geplanter Vorhaben notwendig.

In einem Teilbereich plane die WGN den Bau eines weiteren Wohnhauses und zudem plane die Stadt Norderney in diesem Bereich ein Personalwohnhaus zu errichten (Teilbereich A).

Des Weiteren könne die WGN das ehemalige Polizeibedienstetenwohnhaus im Erbbaurechtsverhältnis erwerben. Mittelfristig plane man das bestehende Haus durch zwei Gebäudekörper zu ersetzen (Teilbereich B).

Für die Vorhaben müsse man entsprechende Bauteppiche festsetzen. Die Bereiche sollen als reine Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sei aufgrund der hohen Nachverdichtung notwendig. Die geplanten Gebäude sollen optisch und baulich den bereits bestehenden Gebäudetypen entsprechen.

Im Teilbereich A werden die vorhandenen Stellplätze entfallen, da dieser Raum für die Erschließung und Errichtung von Nebenanlagen und Fahrradabstellanlagen benötigt werde. Die WGN sei bemüht, alternative Stellplätze für alle Betroffenen auf den bereits bestehenden Parkplätzen zu organisieren.

In den reinen Wohngebieten seien ausschließlich Gebäude für das Dauerwohnen zulässig, mit Ausnahme der Kinderbetreuung. Kellerwohnungen seien nicht zulässig. Es gelten außerdem die Gestaltungs- sowie die Erhaltungssatzung. In den örtlichen Bauvorschriften gebe es eine Änderung bezüglich der Stellplatzabläse. Aufgrund der Novelle der NBauO müssen künftig voraussichtlich keine Stellplätze vor Wohngebäuden hergestellt werden. Der Bebauungsplan solle ab 24. Juni 2024 für 30 Tage öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange solle parallel zur Auslegung laufen.

Beschluss:

Die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung sowie die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

a) Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	0

b) Beschluss über die Auslegung

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	0

**zu TOP 12 Bebauungspläne Nr. 03 A und B "Innenstadt Süd, Teile A und B", Neuaufrstellung, Beschluss über die Auslegung
Vorlage: 01/SV/317/2024**

Der TOP wird auf die nächste Sitzung verschoben.

**zu TOP 13 Bebauungspläne Nr. 66 C und D "Ostbadestrand" u. "FKK-Badestrand", Neuaufrstellung, Beschluss über die Auslegung
Vorlage: 01/SV/319/2024**

Die Verwaltung erläutert die bisherigen Verfahrensschritte. Am 30.06.2022 sei der Einleitungsbeschluss gefasst worden, daraufhin habe am 09.12.2022 ein Scoping-Termin mit Stadt, SBN, Landkreis Aurich und Nationalparkverwaltung stattgefunden. Ab Anfang Dezember 2023 habe die TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Bis 15.01.2024 sei die ergänzende öffentliche Auslegung erfolgt.

Die jeweiligen Geltungsbereiche seien durch Koordinaten festgelegt worden, wobei man sich an den Grenzen der Schutzgebiete, der Nationalparkzonen sowie der Schutzdünen orientiert habe. Die Verwaltung erläutert zunächst die Details des B-Plans Nr. 66 D „FKK-Badestrand“. Nach den Stellungnahmen von Tennen und Amprion sei der Geltungsbereich aufgrund von zukünftigen Leitungsverläufen und Baustelleneinrichtungen stark eingekürzt worden. Es bestehen zwei Sondergebiete (SO 1 und SO 2), die der Strandversorgung dienen und eine offene, eingeschossige Bauweise aufweisen. Innerhalb dieser Gebiete seien Sandentnahmen und Sandaufschüttungen sowie Aufspülungen für Zwecke des Küstenschutzes ganzjährig zulässig. Aufgeständerte Strandplattformen zur Aufnahme mobiler Raumzellen seien lediglich im SO 2 ganzjährig zulässig. Temporär zulässig in beiden Sondergebieten seien saisonbedingte, touristische Einrichtungen, unter anderem Sanitäreinrichtungen, Strandaufsicht und Kioske. Die maximal zulässige Grundfläche der bodenüberdeckenden Teile dürfe die Größe von 650 qm nicht überschreiten. Dauerhafte Bodenversiegelungen seien nicht zulässig.

Der B-Plan Nr. 66 C weise ebenfalls zwei Sondergebiete (SO 1 und SO 2) auf. Auch hier sei der Geltungsbereich durch die Stellungnahmen von Tennen und Amprion gekürzt worden. Der Festsetzungskatalog sei der gleiche, bis auf eine Ausnahme. Die maximal zulässige Fläche der bodenüberdeckenden Teile dürfe maximal 350 qm betragen.

Für beide B-Pläne sei ein Umweltbericht erstellt worden. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen seien jeweils als nicht erheblich eingestuft worden. Die Verwaltung hoffe auf einen Auslegungsbeschluss mit anschließender öffentlicher Auslegung für 30 Tage. Für die 16. Änderung des FNPs solle für beide Pläne ein Parallelverfahren erfolgen, da die Flächen bislang als Badeplatz definiert seien und zukünftig als Sonderflächen ausgewiesen werden müssen.

RM Wehlage betont, dass er die Schlafstrandkörbe nicht für Nationalparkkonform halte.

Beschluss:

Die Auslegung der neu aufgestellten Bebauungspläne Nr. 66 C und D "Ostbadestrand" u. "FKK-Badestrand" wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu TOP 14 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE "Hotel LUV Norderney", Neuaufstellung, Beschluss über die Auslegung Vorlage: 01/SV/320/2024

Die Verwaltung zeigt die Visualisierungen aus der Bürgerversammlung im Januar 2024 mit den Vorhabenträgern und erläutert das Vorhaben. Die bisherigen Verfahrensschritte seien die frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Bürgerbeteiligung Ende Januar gewesen. Anschließend seien die Unterlagen im Internet bis zum 08.03.2024 eingestellt worden. Die Einwendungen aus der Öffentlichkeit setzten sich aus unterschiedlichen Themen zusammen, unter anderem ging es dabei um die Gestaltungssatzung, die Verkehrssituation, die Belange der Wirtschaft, die sozialgerechte Bodennutzung, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und den Umweltschutz, den Leerstand von Gewerbeimmobilien, das Lebensraumkonzept, den Hotengarten, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die Lichtemissionen, den Vogelschlag sowie den Denkmalschutz. Insgesamt habe es 86 Einwendungen gegeben, viele davon seien vorgefertigte Mustereinwendungen gewesen. Seitens der TöB seien kaum Bedenken eingereicht worden, lediglich ein paar Hinweise des LBEG, der Stadt Norden, der SWN sowie des Landkreises Aurich. Die Verwaltung erläutert den Planentwurf sowie die textlichen Festsetzungen.

Das Schallgutachten habe ergeben, dass der Straßenverkehrslärm im Hinblick auf das Hotel keine unzulässigen Lärmpegel erwarten lasse. Einige Zimmer an der Weststrandstraße weisen den Lärmpegel drei auf, weshalb die Vorhabenträger entsprechende Lärmschutzmaßnahmen an der Gebäudefassade vornehmen müssen, um eine angenehme Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Richtwerte des Lärms für technische Anlagen des Bade:Hauses auf das Hotel werden deutlich unterschritten. Der Freizeitlärm aus Veranstaltungen auf dem Kurplatz überschreite den Immissionspegel um 3 db, weswegen technische Lösungen für die Hotelfassade notwendig seien. Der Lärm durch den Betrieb des Hotels selbst überschreite die Werte, weshalb die Betriebszeiten des Rückkühlers überprüft werden müssen sowie der Schalldämpfer der Küchenabluft und die Lüftungen der Zimmer und des Restaurants.

Das Ziel heute sei der Auslegungsbeschluss für den Satzungsentwurf und die Begründung der Vorhabenpläne gem. § 3 Abs. 1 BauGB für 30 Tage sowie der parallele Start der TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

RM Wehlage ist der Meinung, dass man sich thematisch mit den Einwendungen der BürgerInnen beschäftigen müsse. Er sei gegen den Bau des Hotels, da dies im Konflikt mit den Zielen des Lebensraumkonzepts stehe, in welchem festgelegt worden sei, dass die Bettenanzahl zukünftig nicht weiter ansteigen solle.

RM Moroni erklärt, dass er das Projekt aus städtebaulichen sowie architektonischen Gründen ablehne, da der Baukörper einem schmucklosen, nicht zeitgemäßen Glasbauklotz entspreche.

RM Blömer betont, dass man sich verpflichtet habe, noch in diesem Jahr das Baurecht zu schaffen.

RM Wehlage spricht die Belange der Gestaltungssatzung an. Die neue Gestaltungssatzung könne noch nicht angewandt werden, es gelte aber noch die aktuelle. Allerdings sei es nicht nach der aktuellen Gestaltungssatzung entwickelt worden und demnach nicht genehmigungsfähig.

Die Verwaltung antwortet daraufhin, dass das Hotel von der bestehenden Gestaltungssatzung ausgenommen sei, da die Gestaltungssatzung von 1993 sei und sich auf Bereiche beziehe, in denen bereits baurechtliche Regelungen bestehen und kleinteilige Strukturen etabliert seien. Die Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden seien in der Prozessentwicklung schwieriger und detaillierter, sodass die Anwendung einer Gestaltungssatzung weder helfen noch etwas bewirken würde. Auf die Einhaltung der Gestaltungssatzung zu beharren, sei demnach formalistisch, da die entsprechenden Fachbehörden die Gespräche hinsichtlich der Planungen in eine detailliertere und bessere Richtung leiten.

RM Moroni betont, dass es sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handele. In diesem Verfahren sei der Vorhabenträger frei von Baunutzungsregelungen in der Gestaltung des Baukörpers, die Gestaltungssatzung sei deswegen nicht einschlägig.

RM Wehlage spricht die Thematik der Verkehrssituation und der Stellplatzanzahl an. Diese sei laut den Einwendungen zu gering. Zudem müsse der Bauherr die Stellplätze nicht ablösen. Eigentlich müsse das Hotel mindestens 98 Stellplätze nachweisen. Die Ablöse eines Parkplatzes in dieser Zone betrage 18.000 €, weshalb der Bauherr demnach 1,3 Mio. € an die Stadt zahlen müsse, um diese Stellplätze abzulösen. Die Stadt verzichte allerdings auf diese Ablöse, da der Vorhabenträger ein innovatives Verkehrskonzept vorgelegt habe.

RM Wehlage macht eine weitere Anmerkung zum Lichtkonzept. Demnach seien 3000 K genehmigt worden. Im Hinblick auf Vogel- und Insektenschutz regt er an, dies auf 2.300 K oder 1.800 K zu reduzieren.

Beschluss:

Die Auslegung des neu aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 VE "Hotel LUV Norderney" wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	2
Enthaltung:	0

zu TOP 15 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 "Gartenstadt" (ergänzendes Verfahren) a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss Vorlage: 01/SV/315/2024

Die Verwaltung erläutert, dass der Bebauungsplan einen Fehler aufweise und deshalb geändert werden müsse. Es habe eine formale Festsetzung zur Verknüpfung der Vorhabenpläne mit dem Bebauungsplan gefehlt. Zusammen mit anderen B-Plänen, die einen ähnlichen Fehler aufwiesen, sei ein ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB durchgeführt worden. Das Bundesverwaltungsgericht habe aber damals entschieden, dass dieses Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mit dem Unionsrecht vereinbar sei.

Nach § 13 b BauGB sei es bisher erlaubt gewesen, B-Pläne im Außenbereich bis zu einer gewissen Größe ohne Umweltprüfung durchzuführen. Dies habe sich nun geändert, sodass eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig sei. Mit dem neuen § 215 a, welcher sich auf das Verfahren nach § 13 b beziehe, sei die Durchführung möglich, solange nachgewiesen werden könne, dass keine Umweltbelange berührt werden.

Die Verfahrenshinweise im B-Plan seien geändert worden, weshalb der Beschluss zur Verfahrensänderung nun gefasst werden könne. Inhaltlich sei der B-Plan nicht geändert worden, weswegen die Berührung sämtlicher Umweltbelange ausgeschlossen werden könne.

Beschluss:

Die Abwägung sowie die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 "Gartenstadt" (ergänzendes Verfahren) werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

a) Beschluss über die Abwägung

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

b) Satzungsbeschluss

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu TOP 16 Erhaltungssatzungen Nr. 3-10, 1. Änderung, Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/321/2024**

Der TOP wird auf die nächste Sitzung verschoben.

**zu TOP 17 Neufassung der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Norderney, Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/322/2024**

Der TOP wird auf die nächste Sitzung verschoben.

zu TOP 18 Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen

Es gibt keine Mitteilungen oder Sachstände der Verwaltung.

zu TOP 19 Anfragen und Anregungen

RM Wehlage erkundigt sich nach der Fertigstellung der Napoleonschanze und des Generationenparks.

Die Verwaltung antwortet, dass die Napoleonschanze im Laufe des Junis geöffnet werden könne. Einige Kleinigkeiten wie z. B. die fledermausfreundlichen Leuchten würden nachträglich montiert werden. Die Arbeiten im Generationenpark werden voraussichtlich Ende Juni/ Anfang Juli fertiggestellt werden können. Die Verzögerungen haben sich aufgrund von schlechten Wetterverhältnissen, Arbeitsausfällen sowie Lieferschwierigkeiten ergeben.

zu TOP 20 Einwohner-/Einwohnerinnenfragestunde

Ein Bürger bezweifelt die Aktualität des gezeigten Plans für den hinteren Hafenbereich. Die Verwaltung erwidert, dass der bestehende Plan von der Realität abweiche. Dies würde im Änderungsverfahren aktualisiert werden.

Weiterhin merkt er das Fehlen von Stellplätzen am ehemaligen Polizeiwohngebäude an.

Frau Meiners-Hagen hat eine Ergänzung zu TOP 7 (Nutzungsänderung der Badehalle). Sie bietet an, die möglichen Aufstellungsorte der Infrastruktur während der Saison vorzustellen. Die Verwaltung antwortet, dass das Vorhaben im Zuge der Bauvoranfrage ohnehin im öffentlichen Bauausschuss vorgestellt werden müsse.

Herr Luttmann fragt, ob es für die Projekte Napoleonschanze und Generationenpark Fördergelder gebe und ob diese an eine Fertigstellungsfrist gebunden seien.

Die Verwaltung antwortet, dass beide Projekte Teil des Förderprogramms Grünes Quartier Mühlenallee seien. Das Teilprojekt Mühlenallee sei bereits fertiggestellt worden. Die Förderquote für die förderfähigen Anteile liege bei 90 %. Der Bewilligungszeitraum sei der 31.12.2024.

Herr Geismann fragt, ob es für die Beratung zur Neufassung der Zweckentfremdungssatzung eine separate Sitzung gebe.

Der Vorsitzende erläutert, dass es keine separate Ausschusssitzung geben werde, sondern das Thema in einem nicht öffentlichen und anschließend in einem öffentlichen Bauausschuss beraten werde.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung.

Jann Ennen
Vorsitzender

Frank Ulrichs
Bürgermeister

Sarah Wehrmaker
Protokollführerin