



Sitzungsniederschrift

Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Haus der Insel, Nordeingang - Konferenzraum 3-4, Am Kurtheater 2	
Sitzungsdatum:	12.08.2015	Niederschrift gefertigt am: 18.09.2015
öffentlich	Beginn: 18:15 Uhr	Ende: 19:27 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

1. stv. BM Jan Harms

Stimmberechtigtes Mitglied

RM Stefan Wehlage

RM Manfred Plavenieks

BG Bernhard Onnen

RM Reinhard Kiefer

RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann

BG Henning Padberg

Von der Verwaltung

AV Holger Reising

BM Frank Ulrichs

Dipl.-Ing. Frank Meemken

Juliane Aiche

Schriftführer

Martin Thies

Entschuldigt fehlen:

Hartmut Andretzke

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.04.2015 - öffentlicher Teil
3. Bauantrag Staatsbad Norderney GmbH zum Neubau eines Wohnhauses, Südwesthörn 19
4. Bauantrag Staatsbad Norderney GmbH zum Neubau der Wohnbebauung Am Wasserturm
5. Bauantrag Staatsbad Norderney GmbH zum Umbau der Gastronomie an der "Oase"
6. Bauantrag Stadt Norderney zum Umbau der Krippe im ev.-luth. Kindergarten "Am Kap"
7. Bebauungsplan Nr. 26 "südliche Hafenstraße", 3. Änderung VA 49/2015
a) Beschluss zur Auslegung
8. Bebauungsplan Nr. 36 "Seehospiz", 3. Änderung VA 50/2015
a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 VE "Hafenterminal", Neuaufstellung VA 51/2015
a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
10. Bebauungsplan Nr. 47B "Hinterer Hafenbereich", 1. Änderung VA 52/2015
a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
11. Mitteilungen der Verwaltung
12. Anfragen und Anregungen
13. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

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

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

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt der Tagesordnung zu.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.04.2015 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 15.04.2015 verbleibt ohne Anmerkungen.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt der Genehmigung der Niederschrift vom 15.04.2015 mit 6 Ja-Stimmen und einer Enthaltung wegen Nichtteilnahme zu.

6 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

1 Enthaltung

TOP 3. Bauantrag Staatsbad Norderney GmbH zum Neubau eines Wohnhauses, Südwesthörn 19

Die Verwaltung stellt den Bauantrag kurz vor und berichtet, dass eine Abstimmung über das Neubauvorhaben bereits in der letzten nichtöffentlichen Sitzung erfolgt sei. Das Grundstück befinde sich im Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ und entspreche den Festsetzungen. Das bestehende Gebäude sei mit bauphysikalischen Problemen behaftet. Aus diesem Grund sei im letzten Jahr ein Gutachter beauftragt worden. Dieser habe festgestellt, dass sich eine Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht rechnen würde. Im Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes seien auf dem Grundstück Südwesthörn 19 zwei Bauteppiche ausgewiesen. Der Neubau solle auf dem nordwestlichen der beiden Bauteppiche errichtet werden.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt nimmt den Bauantrag zur Kenntnis. Eine Abstimmung ist bereits in der Sitzung am 04.08.2015 erfolgt.

TOP 4. Bauantrag Staatsbad Norderney GmbH zum Neubau der Wohnbebauung Am Wasserturm

Die Verwaltung erklärt, dass die Neubaumaßnahme bereits in der letzten öffentlichen Sitzung im April 2015 vorgestellt worden sei. Nach erneuter Beratung im Aufsichtsrat habe sich dieser entschieden, anstatt der zunächst geplanten zwei Baukörper, nur noch ein Gebäude mit 48 Wohneinheiten zu errichten. BM Ulrichs erläutert weiter, dass der Bedarf für die nächsten Jahre mit einem Gebäude gedeckt sei. Weiter habe man entschieden, das im rückwärtigen Bereich vorhandene, alte Backsteingebäude zu erhalten. Hinsichtlich der notwendigen Einstellplätze würden die Bauantragsunterlagen noch eine Überarbeitung erfahren.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt nimmt den Bauantrag zur Kenntnis. Eine Abstimmung ist bereits in der Sitzung am 04.08.2015 erfolgt.

TOP 5. Bauantrag Staatsbad Norderney GmbH zum Umbau der Gastronomie an der "Oase"

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Die Bausubstanz des bestehenden, als Gaststätte genutzten Gebäudes sei schlecht. Das Grundstück befinde sich im Außenbereich und grenze zudem unmittelbar an den Nationalpark an. Die Baumöglichkeiten seien aus diesem Grund sehr eingeschränkt. Wesentliche Teile des Gebäudes sollen erhalten bleiben. Um die Attraktivität des Gebäudes zu erhöhen, sei eine Erweiterung mit einem zweiten Geschoss und einer Dachterrasse vorgesehen. Neben dem Gebäude sei ein Turm, der als Aussichtsplattform diene, vorgesehen. Die Verwaltung erläutert weiter, dass für die Genehmigung eine FFH-Verträglichkeitsstudie erforderlich sei.

RM Kiefer weist darauf hin, dass es zwei Bauanträge geben würde, einen mit Turm und einen ohne. Weiter gebe es zwei unterschiedliche Betreiberkonzepte.

BG Onnen hält eine Abstimmung zu dem Bauantrag aufgrund der unzureichenden Informationen für nicht angebracht.

RM Wehlage ist der Ansicht, dass eine Abstimmung über den Turm zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgen solle.

Beschluss

Nach kurzer Beratung erklärt der Ausschuss für Bauen und Umwelt mit fünf Ja-Stimmen und zwei Nein-Stimmen das Einvernehmen zum beantragten Umbau des Gebäudes. Über den Turm soll zu einem späteren Zeitpunkt eine separate Abstimmung erfolgen.

5 Stimmen dafür

2 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

TOP 6. Bauantrag Stadt Norderney zum Umbau der Krippe im ev.-luth. Kindergarten "Am Kap"

Die Verwaltung erläutert den Bauantrag. Um dem Bedarf an zusätzlichen Krippenplätzen kurzfristig gerecht zu werden, sei ein Umbau des Kindergartens notwendig. Die benötigten Krippenplätze sollen durch die Ertüchtigung eines Kindergartenraums geschaffen werden. Die Kindergartengruppe müsse in andere Räumlichkeiten ausweichen. In einem zweiten Abschnitt sei die Erweiterung des Kindergartens vorgesehen.

RM Wehlage erkundigt sich, warum die Erweiterung nicht sofort umgesetzt werde. Die Verwaltung erläutert daraufhin, dass es aus logistischen Gründen nicht leistbar sei, den Umbau und die Erweiterung gleichzeitig durchzuführen und den Betrieb aufrecht zu erhalten.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt nimmt den Bauantrag zustimmend zur Kenntnis.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

**TOP 7. Bebauungsplan Nr. 26 "südliche Hafestraße", 3. Änderung
a) Beschluss zur Auslegung**

Die Verwaltung stellt die Änderungen des Bebauungsplans vor. Es sei vorgesehen, das allgemeine Wohngebiet in ein sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ umzuwandeln. Die durchgeführte Nutzungsanalyse habe ergeben, dass das Baugebiet überwiegend zum Wohnen genutzt werde. Es gebe aber auch Zweit- und Ferienwohnungen. Aus diesem Grund lasse der B-Planentwurf pro Wohngebäude zwei Einheiten zu. Zulässig seien entweder eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung oder auch zwei Dauerwohnungen. Die zeichnerischen Festsetzungen orientierten sich am rechtskräftigen Bebauungsplan. Zusätzlich seien Baulinien zur Erschließungsstraße sowie First- und Traufhöhen, die sich am Bestand orientieren, aufgenommen worden. Es solle an den Gemeinschaftsstellplätzen und –garagen festgehalten werden. Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken seien nicht zulässig. Wohnungen im Kellergeschoss seien ausgeschlossen worden. Mit den gestalterischen Vorgaben, wie z. B. der Form der Dächer als Krüppelwalm- und Walmdächer oder auch der Zulässigkeit bestimmter Gaubenformen solle der Erhalt des typischen Gebäudebestandes erreicht werden.

RM Kiefer erkundigt sich, wie zukünftig mit den nichtrechtmäßigen Nutzungen verfahren werden soll. Die Verwaltung erklärt, dass die Nutzungsanalyse ergeben habe, dass die bestehenden Wohnungsnutzungen in den überwiegenden Fällen den neuen Bebauungsplanfestsetzungen entsprächen. Einer nachträglichen Legalisierung der Ferienwohnungen im Rahmen eines Bauantragsverfahrens würde somit nichts entgegenstehen. Über einzelne unrechtmäßige Nutzungen müsse später entschieden werden.

BM Ulrichs erklärt, dass er die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen als zu gering betrachte. Viele Eigentümer hätten bereits heute zwei Ferienwohnungen zur Finanzierung des Gebäudes in Nutzung.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt mit 5 Ja-Stimmen und einer Enthaltung dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „südliche Hafestraße“, Verfahren zur 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen und beschließt, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt

RM Aldegarmann hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

5 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

1 Enthaltungen

TOP 8. Bebauungsplan Nr. 36 "Seehospiz", 3. Änderung

a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung erklärt, dass diese Bebauungsplanänderung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Umbau des Kindergartens stehe. Es komme zu einer Erweiterung des Bauteppichs in westliche Richtung. Die öffentliche Auslegung habe keine Stellungnahmen ergeben. Die parallel durchgeführte Behördenbeteiligung habe ebenfalls keine neue Erkenntnisse hervorgebracht.

RM Wehlage fragt, ob bei einem Anbau noch genügend Freiraumflächen verbleiben. Die Verwaltung berichtet, dass diese Problematik im Rahmen des Bauantragsverfahrens beachtet werden müsse.

Beschluss

- a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

TOP 9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 VE "Hafenterminal", Neuaufstellung

- a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung berichtet, dass das Neubauvorhaben und der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan bereits öffentlich vorgestellt worden seien. Für das Vorhaben liege bereits eine entsprechende Teilbaugenehmigung vor. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung habe es keine Stellungnahmen gegeben. Im Rahmen der Behördenbeteiligung habe es wesentliche Belange durch den Landkreis Aurich gegeben. U. a. würden durch die gastronomische Nutzung Einwirkungen auf die Vogelwelt befürchtet. Ob die getroffenen Maßnahmen zum Vogelschutz ziehen, werde im Rahmen des Bauordnungsverfahrens abgeprüft. Unklarheiten zur Umfahrbarkeit des Molenkopfes hätten zusammen mit dem Grundstückseigentümer ausgeräumt werden können.

Beschluss

- a) Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt einstimmig, dass die während des Auslegungsverfahrens zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 VE „Hafenterminal“ vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis genommen werden. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme, dass aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 VE „Hafenterminal“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen wird.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht mit FFH-Verträglichkeitsstudie.

TOP 10. Bebauungsplan Nr. 47B "Hinterer Hafенbereich", 1. Änderung

- a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen**
b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung stellt die Änderung des Bebauungsplans 47B „Hinterer Hafenbereich“ vor. Der neue Pächter, Herr Siggas, beabsichtigt, die gewerblichen Terrassenflächen zu erweitern und durch eine Schirmbar zu ergänzen. Der entsprechende Bauantrag sei vom Fachausschuss bereits positiv beraten worden.

Im Zuge der Anfang 2015 durchgeführten Behördenbeteiligung seien vom Landkreis Aurich Punkte vorgebracht worden, die neben einer Ergänzung der Planunterlagen auch eine Änderung des Verfahrens notwendig machten. Mit den entsprechend geänderten und ergänzten Planunterlagen sei ein erneutes Auslegungsverfahren durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung habe es keine Stellungnahmen gegeben. Von den Behörden hätten der Landkreis und das NLWKN Belange im Beteiligungsverfahren abgegeben.

RM Wehlage erklärt, dass der vorhandene Bebauungsplan mehr bauliche Möglichkeiten ausweise, als für die reine Schirmbar notwendig seien. Aus diesem Grund werde er sich gegen den Bebauungsplan aussprechen.

Beschluss

- a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht mit FFH-Verträglichkeitsstudien.

6 Stimmen dafür

1 Stimme dagegen

0 Enthaltungen

TOP 11. Mitteilungen der Verwaltung

Die Verwaltung berichtet, dass die für die Trassenquerung benötigten Baustelleneinrichtungsflächen in den Bereichen „Oase“ und „Grohdempolder“ derzeit wieder zurückgebaut würden.

Die Verwaltung teilt mit, dass der Galloway-Futterplatz wie beantragt in den Randbereich verlegt werde. Neben einer positiven Auswirkung auf das Landschaftsbild sollen durch die Verlegung positive Auswirkungen auf den Vogellebensraum erzielt werden.

Die Verwaltung berichtet, dass im Bereich des Osthellers die Phase 2 der Kompensationsmaßnahme begonnen habe. Die Maßnahme solle zur Schaffung einer natürlichen Salzwiese beitragen.

TOP 12. Anfragen und Anregungen

BG Onnen berichtet, dass die Aussichtsdünen sehr schön gestaltet worden wären, der Zugang allerdings sei nicht gelungen.

Weiter regt er an, etwas gegen die Ausbreitung des Jakobskreuzkrauts und des Japanischen Knöterichs in den Dünen zu unternehmen.

BG Onnen erklärt, dass er die genehmigte Verlegung des Futterplatzes für nicht nachvollziehbar halte.

Weiter erklärt BG Onnen, dass es aktuell eine Entscheidung gebe, dass verstorbene Seehunde einfach an Ort und Stelle liegen gelassen werden sollen. Diese Regelung würde nach seiner Ansicht ein sehr schlechtes Bild auf die Stadt werfen.

RM Kiefer bemerkt zur Thalassoplatzform am Zuckerpad, dass er diese als durchaus gelungen ansehe. Bezüglich der ehemaligen Zuwegungen müsse abgewartet werden, bis die heute kahlen Stellen zugewachsen seien.

RM Aldegarmann erklärt, dass es für ihn nicht nachvollziehbar sei, dass die Nutzung der Dachterrasse auf dem neuen Hafenterminal aufgrund des Vogelschutzes nicht zugelassen werden soll.

TOP 13. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Herr Moroni fragt an, was mit dem alten Gebäude des Staatsbades am Südwesthörn passiert. Die Verwaltung antwortet daraufhin, dass es abgerissen werde.

Herr Moroni merkt an, dass sich das neue Gebäude an der Oase nach seiner Ansicht nicht in die Dünenlandschaft einfüge. Für ihn mache das Gebäude von der Optik eher den Eindruck eines Büro- oder Industriegebäudes.

Vors. Harms erklärt, dass es sehr schwer wäre, ein Gebäude in eine Düne zu integrieren, dieses Gebäude seiner Meinung nach aber gut reinpasse.

BM Ulrichs erläutert weiter, dass durch die verwendeten Materialien mit viel Glas und Holz ein zeitgemäßes Gebäude entstehen würde.

RM Wehlage ist der Ansicht, dass jedes Gebäude ein Fremdkörper sei. Durch die Terrasse entstehe eine Störung, die man nicht weg diskutieren könne.

Daraufhin merkt RM Aldegarmann an, dass der jetzige Zustand des Gebäudes sehr viel negativer wäre, als das geplante Gebäude mit einer vernünftigen und hochwertigen Gastronomie. Zudem würde es sich um einen zentralen Ort der Insel handeln, der sich, richtig genutzt, durchaus positiv auf Norderney und den Nationalpark auswirken könne.

RM Plavenieks fasst am Ende noch einmal zusammen, dass es sich um eine Verbesserung handle und er dieses Gebäude durchaus attraktiv und für eine Weiterentwicklung halte.

Herr Moroni erkundigt sich, wie die Stadt mit den nicht genehmigten Nutzungen von Ferienwohnungen umgehen will.

BM Ulrichs antwortet, dass die Stadt kein Interesse habe, jedes Haus zu durchsuchen. Hier müsse im Einzelfall beraten und entschieden werden.

Herr Moroni fragt an, wie die Stadt damit umgehe, dass der Bebauungsplan am Hafen nicht genehmigungsfähig sei.

Die Verwaltung erklärt, dass entsprechende Ausnahmegenehmigungen, die den Bau des Hafenterminals erlauben würden, vorliegen.

Herr Künzer erkundigt sich, wann das Straßenschild Südwesthörn wieder angebracht wird. Das Schild sei bei den vorgezogenen Erschließungsarbeiten, die bereits vor einem Dreivierteljahr durchgeführt worden seien, entfernt worden. Die Verwaltung sagt eine Klärung zu.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Harms
(Vorsitzender)

Ulrichs
(Bürgermeister)

Thies
(Protokollführer)

