



## Sitzungsniederschrift

### Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Haus der Insel - Studiokino	
Sitzungsdatum:	08.06.2016	Niederschrift gefertigt am: 02.09.2016
<b>öffentlich</b>	Beginn: 18:00 Uhr	Ende: 20:15 Uhr

#### Anwesend:

##### **Vorsitzender**

RM Reinhard Kiefer

##### **Stimmberechtigtes Mitglied**

BG Bernhard Onnen  
RM Manfred Plavenieks  
BG Jann Ennen  
BG Henning Padberg  
RM Heidi Raschke  
RM Barbara Bakker-Dinkla

##### **beratendes Mitglied**

Hartmut Andretzke

##### **Von der Verwaltung**

AV Holger Reising  
Dipl.-Ing. Frank Meemken  
Martin Thies

##### **Schriftführer**

Juliane Aïche

#### Entschuldigt fehlen:

RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann  
RM Stefan Wehlage  
1. stv. BM Axel Stange

## Tagesordnung

6. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
7. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 18.11.2015  
- öffentlicher Teil
8. Vorstellung der Planung zur Attraktivierung der Kapdüne
9. Bauantrag Stadt Norderney zur Erweiterung Kindergarten Am Kap, Benekestraße 25A
10. Bauantrag Stadt Norderney zum Umbau Jugendtreff, An der Mühle 6
11. Neufassung Gestaltungssatzung VA 26/2016  
a) Einleitungsbeschluss
12. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung  
Vorstellung Plankonzept
13. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung  
Vorstellung Planentwurf
14. Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", 7. Änderung  
a) Beschluss zur Auslegung
15. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50VE "Marienheim", VA 27/2016  
Neuaufstellung  
a) Beschluss zur Auslegung
16. Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße", Neuaufstellung VA 28/2016  
a) Beschluss zur Auslegung
17. Bebauungsplan Nr. 26 "südliche Hafenstraße", 3. Änderung VA 29/2016  
a) Beratung über die Abwägung  
b) Satzungsbeschluss
18. Mitteilungen der Verwaltung
19. Anfragen und Anregungen
20. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

**TOP 6. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

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

**TOP 7. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 18.11.2015 - öffentlicher Teil**

Die Niederschrift über die Sitzung vom 18.11.2015 – öffentlicher Teil - verbleibt ohne Anmerkungen.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt genehmigt die Niederschrift vom 18.11.2015 –öffentlicher Teil - mit vier Ja-Stimmen und drei Enthaltungen wegen Nichtteilnahme.

4 Stimme/n dafür

Stimme/n dagegen

3 Enthaltungen

**TOP 8. Vorstellung der Planung zur Attraktivierung der Kapdüne**

Die Verwaltung erläutert, in der letzten öffentlichen Bauausschusssitzung am 18.11.2015 sei der Bauantrag zur Rekonstruktion des Kaps positiv beschlossen worden. Die Verwaltung stellt nun die Planung zur Aufwertung der umliegenden Kapdüne vor. Die Kapdüne solle – analog zu den Aussichtsdünen Zuckerpad und Am Dünensender - attraktiver gestaltet werden. Mit der Neugestaltung der Kapdüne würden das geschichtliche Erleben des Kaps sowie der Blick über die Stadt in den Vordergrund gerückt. Am Aufstieg zum Kap-Denkmal (Bürgermeister-Will-Lührs-Straße) werde eine Tafel mit Hintergrundinformation zum Denkmal installiert. Die heute vorhandene Zuwegung zum Kap werde aufgenommen und neu errichtet. Zudem werde man eine Zwischenebene als Ruhezone schaffen und mit Sitzbänken ausstatten. Auf der Kapdüne stelle man zusätzlich Sitzbänke zum Verweilen auf. Umliegende massive Sitzstufen am Fuß des Kap-Denkmal sowie skulpturale Sitzliegen sollten auch den Blick in das Bauwerk hinein ermöglichen. Die Materialien seien bewusst schlicht und naturbelassen gewählt. Man werde für die Treppenstufen Holz und für die Ebenen sog. „Holzhackschnitzel“ verwenden. Auch die Sitzgelegenheiten seien aus Holzmaterialien geplant. Die ursprüngliche Befeuerung des Kaps von innen werde mit modernen Leuchtmitteln nachempfunden. Es werde keine direkte Bestrahlung des Denkmals mit Licht von außen geben. Im Übergang zu der Wohnbebauung Am Wasserturm seien Anpflanzungen geplant. Um den Blick von der Kapdüne in die Wohnungen der Anwohner zu vermeiden, pflanze man Bäume und Sträucher – ähnlich dem Pflanzkonzept im Wäldchen hinter der Wetterwarte - an.

BG Onnen erklärt, die Planungen seien sehr erfreulich. Vor allem die Beleuchtung des Denkmals von innen heraus, die Anschaffung der dringend benötigten Sitzgelegenheiten sowie die Naturbelassenheit der Materialien seien sehr zu begrüßen. Anzumerken sei jedoch, dass der Aufstieg nicht behindertengerecht sei. Die Verwaltung erklärt, der Eingriff in den Naturraum für einen längeren, behindertengerechten Aufgang zum Kap sei aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausgleichbar gewesen.

Der Vorsitzende fragt, ob eine finanzielle Förderung in Betracht käme. Die Verwaltung erläutert, es seien Förderanträge bei mehreren Organisationen gestellt worden. Diese lägen derzeit noch den jeweiligen Stellen zur Entscheidung vor.

Hr. Andretzke merkt an, aufgrund der geplanten Gehölze hin zur Wohnbebauung Am Wasserturm sei die Sicht auf das Bauwerk für die Anwohner eingeschränkt, zudem stellten diese Gehölze keine inseltypische Dünenlandschaft dar. Die Verwaltung erklärt, im oberen Bereich würden flachere Gehölze und im unteren Bereich höhere Gehölze gepflanzt, so dass sich die Vegetation entsprechend abstuft.

## **TOP 9. Bauantrag Stadt Norderney zur Erweiterung Kindergarten Am Kap, Benekestraße 25A**

Die Verwaltung stellt den Bauantrag zur Erweiterung des Kindergartens Am Kap vor. Das Grundstück befände sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Seehospiz“, 3. Änderung. Zur Umsetzung des Bauvorhabens sei im Jahre 2015 der Bauteppich für die Erweiterung des Kindergartens entsprechend vergrößert worden.

Die Verwaltung stellt die Planung mit den entsprechenden Ansichten und Grundrissen vor. Zur Erweiterung des Kindergartens Am Kap sei ein Neubau für zwei weitere Kindergartengruppen geplant. Der Neubau entstünde im westlichen Teil des Grundstückes und werde mit dem Bestandsgebäude baulich verbunden. Im Zuge der Baumaßnahmen werde man weitere Maßnahmen (Haustechnik, Brandschutz) im Bestandsgebäude durchführen. Auf der westlichen Seite des Neubaus entstünde eine Außentreppe als zweiter Rettungsweg.

Die Verwaltung erläutert, im Erdgeschoss entstünden Räumlichkeiten für zwei Kindergartengruppen mit entsprechenden Nebenräumen (Garderobe, Toilette). Im Obergeschoss des Anbaus würden die vom Land Niedersachsen geforderten Personalräume sowie weitere notwendige Nebenräume (Garderobe, Teeküche) untergebracht. Zudem entstehe im Obergeschoss eine sog. „Kleingruppe“. Dieser Gruppenraum sei vor allem für integrative Gruppen dringend gewünscht.

RM Bakker-Dinkla stellt fest, die Schaffung von Räumlichkeiten sei begrüßenswert. Jedoch werde die Freifläche zwischen dem Anbau und dem Bestandsgebäude zu stark verschattet, so dass der Raum der Gruppe „Wattwürmer“ zu wenig Tageslicht erhalten werde. Die Verwaltung erläutert, der westlich gelegene Raum der Gruppe im Bestandsgebäude („Wattwürmer“) sei bereits heute aufgrund des erhöhten Geländeverlaufes im westlichen Teil des Grundstückes sowie der westlichen Fensterausrichtung verschattet. Zudem habe es nur wenige Möglichkeiten zur Erweiterung des Bauteppichs innerhalb des vorhandenen Grundstückes gegeben. RM Bakker-Dinkla schlägt vor, man solle die westlich ausgerichteten Räumlichkeiten mit Dachflächenfenstern versehen, um eine bessere Belichtung zu ermöglichen. Die Verwaltung erklärt, es seien mehrere Maßnahmen zur Belichtung der Räumlichkeiten in der Diskussion.

### **Beschluss**

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

7 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

0 Enthaltungen

## **TOP 10. Bauantrag Stadt Norderney zum Umbau Jugendtreff, An der Mühle 6**

Die Verwaltung berichtet, der Bauantrag sei bereits im Verwaltungsausschuss beschlossen und im letzten Schulausschuss öffentlich vorgestellt worden. Somit werde der Bauantrag zum Umbau Jugendtreff, An der Mühle 6, in diesem Ausschuss lediglich nachrichtlich zur Kenntnis sowie zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gegeben. Im Haus der Begegnung werde die ehemalige Wohnung im Erdgeschoss zu einem Jugendcafé umgebaut. Es sei ein Cafébereich mit Küche, ein Büro sowie ein „Wohnzimmer“ als Rückzugsbereich für Jugendliche geplant. Vor dem Café entstünde eine Außenterrasse mit Freibereich. Die Bauarbeiten seien bereits weitestgehend umgesetzt. Frau Katrin Sander, Jugendpflegerin der Stadt Norderney, betreue das Jugendcafé als Treffpunkt für Jugendliche.

### **Beschluss**

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

## TOP 11. Neufassung Gestaltungssatzung

### a) Einleitungsbeschluss

Die Verwaltung erklärt, die rechtskräftige „Satzung zur baulichen Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) solle redaktionell überarbeitet werden. Bestimmte Regelungsinhalte sollten präziser definiert werden, um mehr Rechtssicherheit zu erlangen. Dies erfordere die Neufassung der Gestaltungssatzung, weshalb ein Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst werden müsse. Die Verwaltung erläutert, der Geltungsbereich der heutigen Satzung umfasse den gesamten Stadtbe- reich, mit Ausnahme des Hafenbereichs und des Gewerbegebietes. Mit der Neufassung der Gestal- tungssatzung würden mehrere Stadtbereiche nach ihrer baulichen Zusammengehörigkeit (Nutzung und Gebäudestruktur) aufgeteilt. Freiflächen und Grünflächen (z.B. Napoleonschanze, Friedhof, Ar- gonnerwäldchen, Blautal) sowie der Kurplatz mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden entfielen aus den Geltungsbereichen der Satzung. Es fehle in diesen Teilbereichen der Regelungsbedarf. Die Ver- waltung stellt die Regelungsinhalte im Einzelnen vor. Für folgende Gestaltungselemente erarbeite die Verwaltung derzeit entsprechende Regelungsinhalte:

- Technische An- und Aufbauten,
- Vorgärten und Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte,
- Dachflächen,
- Dachterrassen,
- Balkone, Erker, Loggien und Eingangsüberdachungen.

RM Kiefer merkt an, es sollten die gestalterischen Eigenarten der einzelnen Wohngebiete auch in den entsprechenden Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

### Beschluss

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung – wird die Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung der „Satzung zur baulichen Gestaltung in der Stadt Norderney“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



5 Stimme/n dafür

1 Stimme/n dagegen

2 Enthaltungen

**TOP 12.    Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuauflistung  
Vorstellung Plankonzept**

Die Verwaltung erklärt, es sei bereits im Jahre 2013 ein Einleitungsbeschluss zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ gefasst worden. Ziel sei es, Festsetzungen analog zu den angrenzenden B-Plänen für den vorderen Hafenbereich zu treffen sowie ein Verkehrskonzept für das neu errichtete Hafenterminal in den B-Plan einfließen zu lassen. Die Verwaltung stellt den Geltungsbereich sowie das Plankonzept zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ vor. Innerhalb des Geltungsbereiches seien u.a. Verkehrsflächen (ÖPNV, Hafenverkehr), Stellplätze für Fahrräder und Pkws sowie Gemeinbedarfsflächen (Bauhof WSA, Nports) und SO-Gebiete ausgewiesen. Der rechtswirksame vorhabenbezogene B-Plan „Nationalparkhaus“ fließe mit in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“ ein. Der Bereich des Hafenterminals werde nicht in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47A aufgenommen, da dieser über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 52 geregelt werde. Die derzeit im Bestand befindlichen Wohnungen, in dem Gebäude südlich des Nationalparkhauses werde man mit der Festsetzung „SO1-Gebiet `Nationalparkhaus`“ zukünftig überplanen, da eine Wohnnutzung im Deichvorland generell unzulässig sei. Die Verwaltung erklärt, es sei eine Fläche zum Parken von Fahrrädern auf dem Gelände des heutigen Restaurants „Hafentreff“ vorgesehen. Das Angebot des unmittelbaren Parkens der Fahrräder am Hafenterminal habe eine hohe Bedeutung, da zu befürchten sei, dass die Parksituation für Fahrräder sonst weiterhin schwer zu steuern sein könnte.

RM Raschke fragt, ob geschlossene Fahrradstellplätze in Betracht kämen. Die Verwaltung erläutert, eine überdachte Fahrradabstellanlage sei angestrebt.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt zu, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ weiterentwickelt werden soll.

**TOP 13.    Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuauflistung  
Vorstellung Planentwurf**

Die Verwaltung berichtet, man habe bereits in der letzten öffentlichen Bauausschusssitzung einen Planentwurf für den Bereich „An der Mühle“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Es habe sich kurzfristig Diskussionsbedarf zur Verdichtung im Quartier und zur Höhenfestsetzung der geplanten Wohngebäude ergeben, so dass der Bebauungsplan erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Auslegung beschlossen werden könne. Trotzdem sei angestrebt, den Bebauungsplan noch in diesem Jahr als Satzung zu beschließen. Heute solle die Öffentlichkeit nochmals über den Sachstand des Planentwurfes informiert werden.

Die Verwaltung stellt den Planentwurf vor. Es sollten Trauf- und Firsthöhen sowie die Geschossigkeiten im SO-Gebiet festgesetzt werden. Die Verwaltung erklärt, der Zulässigkeitskatalog für die SO-Gebiete „Dauerwohnen“ orientiere sich an einem „Reinen Wohngebiet“. Um Regelungen abweichend von der Gestaltungssatzung treffen zu können, sehe der B-Plan örtliche Bauvorschriften u.a. für die Dachform, Klinkerfassade sowie die Gaubenbreite vor. Mit diesen für den Bereich typischen Gestaltungselementen solle der Gebietscharakter erhalten bleiben. Des Weiteren reduziere man die Richtzahl für Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern um die Hälfte, um ein verkehrsberuhigtes Quartier zu ermöglichen sowie dem tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden.

Der Vorsitzende schlägt vor, der ruhende Verkehr solle außerhalb des Quartiers untergebracht werden. Aufgrund der räumlichen Nähe, biete sich der nahegelegene Parkplatz D an. Die Voraussetzungen zur Nutzung des Parkplatzes D für die zukünftigen Mieter des Quartiers sollten geschaffen werden.

RM Plavenieks stellt fest, die sanierte Karl-von-Müller-Kaserne in Emden hätte Vorbildfunktion für dieses Gebiet. Die Mitglieder des Bauausschusses, die Stadtverwaltung sowie die WGN sollten sich die Kaserne vor Ort ansehen, um sich ein Bild machen zu können. Der Ausschuss müsse den Aspekt der Erhaltung der Gebäude im Auge behalten und dürfe nicht grundsätzlich nur von Neubauten ausgehen.

Der Vorsitzende erklärt, die Planer der Karl-von-Müller-Kaserne sollten ein Gutachten zum Gebäudebestand „An der Mühle“ erstellen. Eine Sanierung ließe sich zeitlich effektiver durchführen. Jedoch könne nicht der gesamte Bestand im Quartier saniert werden. Auf den Freiflächen im Geltungsbereich des B-Planes sollten auch Neubauten entstehen, um den entsprechenden Bedarf an Wohnraum zu gegebener Zeit abdecken zu können. Der geplante Neubau südlich des Hauses der Begegnung solle möglichst zeitnah umgesetzt werden.

**TOP 14.    Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", 7. Änderung  
a) Beschluss zur Auslegung**

Die Verwaltung berichtet, der Verwaltungsausschuss habe am 09.09.2015 den Beschluss zur Einleitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ gefasst. Zum einen werde ein Bauteppich für das Baudenkmal „Kap“ ausgewiesen. Somit würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Rekonstruktion des Kaps geschaffen. Zum anderen solle für die zwei Wohngebäude (Jann-Berghaus-Straße 38 + 39) im Geltungsbereich – analog der Regelungen für die Süd-/ Südhoffstraße – ein sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt werden. Diese Festsetzung ergebe sich aus der tatsächlichen Nutzungsstruktur der Wohngebäude. Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude am nördlichen Grundstücksrand werde man weitere Terrassen und dergleichen im Vorgarten zulassen sowie eine Anpflanzverpflichtung zur Erschließungsstraße festsetzen.

**Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, Verfahren zur 7. Änderung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, 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.

5 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

2 Enthaltungen

**TOP 15.    Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50VE "Marienheim", Neuaufstellung                    VA 27/2016  
a) Beschluss zur Auslegung**

BG Ennen nimmt an der Beratung und der Abstimmung nicht teil.

Die Verwaltung berichtet, das denkmalgeschützte Gebäude „Marienheim“ solle saniert und umgebaut werden. Um dem Denkmal wieder einer Nutzung zuzuführen, plane der Projektträger „NG Die Nordey Genossenschaft eG“ die Errichtung einer Seniorenresidenz. Ein Teil des denkmalgeschützten Ensembles im hinteren Grundstücksbereich solle zurückgebaut werden. Der Projektträger errichte hierfür einen Anbau im hinteren Bereich des Grundstücks sowie einen Neubau zur Wilhelmstraße. Das Vorhaben sei mit dem Landkreis Aurich sowie der Landesdenkmalpflege abgestimmt. Die Verwaltung stellt exemplarisch den Grundriss des Erdgeschosses sowie die geplanten Ansichten des Bestandsgebäudes vor.

Die Verwaltung stellt den Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 VE „Marienheim“ vor. Die Vorhabenplanung sei entsprechend in den Planentwurf eingeflossen. Unter anderem werde der Planentwurf das „Marienheim“ als Denkmal aus und stelle die Abbruchflächen sowie die Bauteppiche für die Umsetzung des Neu- und Anbaus dar. Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes „Pflegeheim“ seien Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege zulässig. Ausnahmsweise seien Personalwohnungen, Gästewohnungen, Gastronomie im Erdgeschoss sowie zum Betriebskonzept passendes Gewerbe im Erdgeschoss zulässig. Der zwischen Stadt und Projektträger geschlossene Durchführungsvertrag definiere die Details zur Nutzung und Ausführung der Planung.

RM Bakker-Dinkla erläutert, aus Sicht der Fraktion Die Grünen/Bündnis 90 solle die zukünftige Seniorenresidenz im „Marienheim“ an das BHKW Am Weststrand angeschlossen werden. Eine entsprechende Verpflichtung könne in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 unter Punkt 6 „Verkehrliche und technische Infrastruktur“ aufgenommen werden. Die Verwaltung erläutert, bevor man dies im Bebauungsplan festschreibe, müssten erst die Kapazitäten zum Anschluss an das BHKW von Seiten der Stadtwerke überprüft werden. BG Onnen berichtet, die Stadtwerke hätten dies auf Anfrage des Projektträgers bereits abgelehnt. Der Vorsitzende ergänzt, man solle dem Projektträger hierfür keine Vorgaben machen.

### **Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 VE „Marienheim“, Verfahren zur Neuaufstellung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, 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.

5 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

1 Enthaltung/en

### **TOP 16.    Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße", Neuaufstellung a) Beschluss zur Auslegung**

**VA 28/2016**

BG Ennen nimmt wieder an der Beratung teil.

Die Verwaltung berichtet, der Bebauungsplan Nr. 34 A „Marienstraße“ habe bereits mehrfach ausgelegt. Im Zuge der letzten Auslegung habe der Landkreis Aurich Bedenken vorgebracht, welche zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes geführt hätten. Aus diesem Grunde müsse der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes nochmals ausgelegt werden.

Die Verwaltung erläutert den Planentwurf. Der Geltungsbereich sei um die Wohnhäuser Marienstraße 23-25 in Richtung Osten erweitert worden. Die denkmalgeschützten Gebäude in der Marienstraße seien im Planentwurf entsprechend als „Denkmal“ dargestellt. Diese Denkmäler würden den baulichen Maßstab für die Umgebungsbebauung in der Marienstraße vorgeben. Somit könnte sich die Höhe für einige Gebäude im Umbau- oder Neubaufall reduzieren. Zum Ausgleich sei eine Anbauoption im hinteren Grundstücksteil vorgesehen. Die Verwaltung erläutert, im Planentwurf sei eine Systematik zur Bebauung (Vorbau, Hauptgebäudekörper, hinterer Anbau) mit den entsprechenden Festsetzungen eingeführt worden.

RM Bakker-Dinkla fragt, ob das Gebäude Marienstraße 17 mit einer Traufhöhe von 11,50 m festgeschrieben werde. Die Verwaltung erläutert, im aktuellen Planentwurf seien die Gebäude Marienstraße 16-18 im Bestand festgeschrieben worden. Die Denkmalpflege (Landkreis Aurich) habe mit ihrer Stellungnahme den deutlichen Hinweis gegeben, dass die Gebäude in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude „Wilhelm-Augusta“ Rücksicht auf das Denkmal nehmen müssten. Somit sei eine Höhenentwicklung über den Bestand hinaus ausgeschlossen.



Die Verwaltung erklärt, aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur habe man entsprechend ein Sonstiges Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ entwickelt. Es seien Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, Beherbergungsbetriebe (Pensionen, Hotels) mit Fremdversorgung, Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Betriebsleiterwohnungen für Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe etc. zulässig. Innerhalb von Wohngebäuden seien auch Ferienwohnungen in einem bestimmten Verhältnis zu der Anzahl von Dauerwohnungen zulässig. Zudem seien in einem bestimmten Größenverhältnis Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig. Des Weiteren seien Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Fläche der Nebenanlage richte sich nach der Grundfläche des Grundstückes. In den örtlichen Bauvorschriften seien Dachgestaltung, Außenwände, Werbeanlagen, Außentreppen, Vorgärten sowie Fenster, Türen und Rollläden geregelt.

Der Vorsitzende weist darauf hin, übereinanderliegende und zweigeschossige Dachgauben seien im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34A unzulässig. Diese Regelung solle auch für Dacheinschnitte gelten. Des Weiteren solle eine Höhenfestsetzung für Dachgauben aufgenommen werden. Zudem seien Garagen und Stellplätze mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 qm zulässig. In diversen anderen Bebauungsplänen seien eine Garage sowie ein Stellplatz mit jeweils 21 qm zulässig. Die Verwaltung nimmt die Hinweise entsprechend auf.

Der Vorsitzende fragt, ob eine Erschließung der Grundstücke über den Kurpark im rückwärtigen Bereich zukünftig ermöglicht werden solle. Die Verwaltung schließt dies aus. Die Stadtwerke Norderney seien Eigentümer der Flächen des Kurparks.

### **Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 A „Marienstraße“, Verfahren zur Neuauflistung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, 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.

6 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

1 Enthaltung

### **TOP 17.    Bebauungsplan Nr. 26 "südliche Hafenstraße", 3. Änderung    VA 29/2016** **a) Beratung über die Abwägung** **b) Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung berichtet, der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „südliche Hafenstraße“ habe für die Öffentlichkeit ausgelegt. Ziel sei es, die vorhandene Nutzungsstruktur aus Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zulässig zu machen. Die Verwaltung erläutert, es seien viele Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Zuge der Auslegung eingereicht worden. Es habe grundsätzlich Zustimmung aus der Öffentlichkeit gegeben, dass die Nutzungsstruktur (Beherbergung und Dauerwohnen) in diesem Bereich mit der 3. Änderung des B-Planes geregelt werde. Der Ausschluss von reinen Ferienhäusern sei begrüßt worden. Die Öffentlichkeit habe aber auch den Vorwurf der Teilenteignung, Bevormundung und Wertminderung der Immobilie geäußert. Die Kritik zu den unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen (0,25 / 0,30) sowie der festgesetzten Gebäudehöhen, welche den Bestand nicht abdecken würden, habe man aufgenommen und entsprechend angepasst. Der B-Planentwurf setze weiterhin Trapezgauben fest, da diese typisch in diesem Bereich seien. Die Fläche für Nebenanlagen vergrößere sich von 12 qm auf 21 qm. Ein grundsätzlicher Wunsch der Anlieger des Gebietes „Up Süderdün“ sei die Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück gewesen. Dem Wunsch hätten sich die Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Umwelt nicht anschließen können. Hintergrund sei, dass die Siedlung als verkehrsberuhigtes Gebiet angelegt sei und Gemeinschaftsparkplatzanlagen im nördlichen Teil des Quartiers angelegt worden seien. Von diesem Verkehrskonzept möchte die Politik derzeit nicht abrücken. Ein weiterer Kritikpunkt sei die Beschränkung der Wohnungsanzahl (1 Ferienwohnung + 1 Dauerwohnung) gewesen. Man habe vor der er-

neuten Auslegung den B-Planentwurf dahingehend abgeändert, dass die Anzahl der zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude nochmals erhöht worden sei.

Die Verwaltung stellt kurz die textlichen Festsetzungen vor.

Der Vorsitzende stellt fest, in der Begründung zur Zulässigkeit von Trapezgauben sei beschrieben, dass die Gaubenbreite die Trauflänge von 50% nicht überschreiten dürfe. Die Gaubenbreite solle jedoch nicht – wie in der Begründung beschrieben – entlang des Gaubensockels, sondern entlang der oberen Gaubenlänge gemessen werden. Die Verwaltung nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Der Vorsitzende stellt fest, Balkone seien in den Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Die Verwaltung erklärt, eine Regelung zu Balkonen sei aufgrund der Trauf- und Firsthöhen sowie des Ausschlusses von Dacheinschnitten nicht erforderlich.

### **Beschluss**

- a) Die während der Auslegungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „südliche Hafenstraße“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellungen (Anlage) sind Bestandteil des Beschlusses.

#### **Beschluss zur 1. Abwägung**

4 Stimme/n dafür	0 Stimme/n dagegen	3 Enthaltungen
------------------	--------------------	----------------

#### **Beschluss zur 2. Abwägung**

5 Stimme/n dafür	1 Stimme/n dagegen	1 Enthaltung
------------------	--------------------	--------------

- 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. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung.

5 Stimme/n dafür	1 Stimme/n dagegen	1 Enthaltung
------------------	--------------------	--------------

### **TOP 18. Mitteilungen der Verwaltung**

Die Verwaltung berichtet, seit dem Jahr 2005 gäbe es im Bereich des Geländes des ehemaligen Gaswerksstandortes „Lüttje Legde“ eine Beprobung im Rahmen eines Grundwassermonitoring. Auch im letzten Monitoringverfahren seien leichte Überschreitungen der Grenzwerte bei verschiedenen Parametern festgestellt worden. Seit Jahren gäbe es Schwankungen der Werte einzelner Parameter, weshalb das Monitoringverfahren auch zukünftig weitergeführt werde. Des Weiteren gäbe es seit mehreren Jahren ein Grundwassermonitoring im Bereich „Alte Deponie – Karl-Rieger-Weg“. Auch hier seien Schwankungen der Werte verschiedener Parameter zu erkennen, so dass ein Monitoringverfahren zumindest im nächsten Jahr weitergeführt werde.

### **TOP 19. Anfragen und Anregungen**

Es liegen keine Anfragen und Anregungen vor.

## **TOP 20. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde**

Ein Bürger fragt, ob im Bebauungsplan Nr. 34A „Marienstraße“ nur Wohnungen mit max. 90 qm Wohnfläche zulässig seien. Die Verwaltung erklärt, die Festsetzung Nr. 3 beziehe sich auf 90 qm der Brutto-Geschossfläche pro Wohneinheit. Mit dieser Regelung solle lediglich die Anzahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude errechnet werden können. Die Wohneinheiten innerhalb eines Wohngebäudes könnten in unterschiedlichen Größen ausfallen. Die Festsetzung sei bestandsorientiert getroffen worden.

Ein Bürger fragt, ob die angesprochene Regelung (Festsetzung Nr. 3, B-Plan Nr. 34A „Marienstraße“) durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt sei. Die Verwaltung erklärt, die Festsetzung sei aus Sicht der Stadt Norderney rechtssicher. Die Kommentierung zum § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB decke diese Regelung durchaus ab. Somit seien auch andere Bezugsmaßstäbe zur Festsetzung der Anzahl von Wohnungen zulässig.

Ein Bürger fragt, ob es bereits einen Kostenvergleich gebe, der die Einsparmöglichkeiten durch die Sanierung von Wohngebäuden im Quartier „An der Mühle“ gegenüber einem Neubau aufzeigen würde. Der Vorsitzende erläutert, ihm sei übermittelt worden, dass es – im Sanierungsfall - zu einer Einsparung von bis zu 30 % kommen könne, im Vergleich zu anfallenden Kosten für einen Neubau.

Ein Bürger erklärt, man müsse die Öffentlichkeit im Aufstellungsverfahren zur Neufassung der Gestaltungssatzung beteiligen. Die Verwaltung erklärt, bei der Neufassung der Gestaltungssatzung handle es sich um ein gewöhnliches Verfahren zur Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Satzung). Die Beteiligung der Öffentlichkeit spiele hier eine große Rolle und werde entsprechend durchgeführt.

Ein Bürger fragt, ob die Stadt die finanziellen und baulichen Altlasten für das 5-Sterne-Hotels, die in der Vergangenheit angefallen seien, auf die neuen Investoren übertragen werde. AV Reising erklärt, man werde die finanziellen Altlasten nicht auf die neuen Investoren übertragen. Bauliche Altlasten werde die Stadt mit dem Land Niedersachsen verrechnen. Hier seien entsprechende Vorabreden getroffen worden.

Eine Bürgerin fragt, ob der Bebauungsplan Nr. 26 „südliche Hafenstraße“ mit heutigem Beschluss des Bauausschusses rechtskräftig sei. Der Vorsitzende erklärt, es sei lediglich ein Empfehlungsbeschluss an den Rat ergangen. Der Rat könnte somit in seiner nächsten Sitzung den Bebauungsplan Nr. 26 als Satzung beschließen. Auf Nachfrage erklärt die Verwaltung, in den Festsetzungen zum B-Plan Nr. 26 seien maximal 2 Dauerwohnungen sowie 2 Ferienwohnungen in verschiedenen Konstellationen (Festsetzungen 4-6) beschrieben.

Eine Bürgerin fragt, ob Dacheinschnitte aufgrund der Festsetzungen im B-Plan Nr. 26 zulässig seien. Der Vorsitzende erklärt, Dacheinschnitte seien aufgrund der Festsetzung Nr. 8 nicht zulässig.

Eine Bürgerin fragt, wie zukünftig mit bestehenden Kellerwohnungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 umgegangen werde. Der Vorsitzende erklärt, ungenehmigte Bauteile, Baukörper oder Nutzungen sollten stets nachträglich in einem Bauantragsverfahren legalisiert werden. Kellerwohnungen, die bereits seit Jahren in Wohnnutzung seien, könnten eventuell mit Auflagen befristet genutzt werden. Dies sei jedoch Aufgabe des Landkreises Aurich.

Eine Bürgerin erklärt, es sei Wunsch der Anwohner von „Up Süderdün“, dass Stellplätze auf den Grundstücken durch eine entsprechende Festsetzung im B-Plan Nr. 26 zugelassen werden. Mehrere Anwohner hätten bereits Einwände zum Thema Stellplätze bei der Stadt Norderney im Beteiligungsverfahren zum B-Plan 26 eingereicht.

Ein Bürger fragt, wie die Äußerung in der Presse durch BG Padberg zu verstehen sei, dass eine Reglementierung durch Bebauungspläne nicht flächendeckend angestrebt werden solle. BG Padberg erläutert, es könne nicht jeder Einzelfall über Bebauungspläne geregelt werden. Bei einigen Bauvor-

haben sei es sinnvoller, nach § 34 BauGB - Art und Maß des Einfügens - über das Einvernehmen der Gemeinde zu entscheiden.

Ein Bürger erklärt, die Verdichtung der Bebauung habe in den letzten Jahren zugenommen. Es seien in naher Zukunft diverse Bauprojekte zur Verdichtung der Inselbebauung geplant, z.B. „An der Mühle“. Diese Bautätigkeit stehe jedoch den Aussagen aus den einzelnen Fraktionen entgegen. Der Vorsitzende erklärt, die kürzlich beschlossenen B-Pläne ließen eine bedarfsgerechte Bebauung zu. Jedoch sei die Nutzung beschränkt worden. Ziel sei es, Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel zu schaffen. Zudem werde der Versuch unternommen, Zweitwohnungen über die Bebauungspläne zu steuern bzw. auszuschließen.

Ein Bürger fragt, aufgrund welcher Rechtslage eine Bebauung auf dem ehemaligen Namuth-Grundstück (Janusstraße 2) zulässig sei. Die Verwaltung erklärt, derzeit befände sich das Grundstück im Außenbereich und könne nicht bebaut werden. Der Ausschuss für Bauen und Umwelt habe aktuell die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Gartenstadt“ beschlossen. Sollte dieser Bebauungsplan rechtswirksam werden, sei eine Bebauung zur Umsetzung eines Einheimischenmodells auf diesem Grundstück möglich.

Ein Bürger fragt, inwiefern die Stadt Norderney Einfluss auf die Gestaltung des Parkplatzes am Edeka-Markt am Hafen (Gorch-Fock-Weg) genommen habe. Der Vorsitzende erläutert, es sei jederzeit möglich, mit der Konsumgenossenschaft Norderney oder dem Unternehmen „Edeka“ über die Gestaltung des Parkplatzes in Form einer Einfriedung zu sprechen.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Kiefer  
(Vorsitzender)

Ulrichs  
(Bürgermeister)

Aiche  
(Protokollführerin)