

Stadt Norderney

05. August 2018

Öffentl. Bauausschußsitzung am 21.08.2018 und Verwaltungsausschußsitzung am 22.08.18

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ulrichs,

sehr geehrter Herr Bauausschußvorsitzender Aldegarmann,

für die FWN-Fraktion bitte ich für die o.a. vorgesehenen Gremiensitzungen rein vorsorglich unseren Antrag vom 20.07.18 und in der nichtöffentlichen Bauausschußsitzung am 01.08.2018 bereits beschlossenen, nachfolgenden FWN-Beschlußantrag für das Einheimischenwohnungsbauprojekt „Gartenstadt“ auf die jeweilige Tagesordnung zu setzen:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ wird unverzüglich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Begründung:

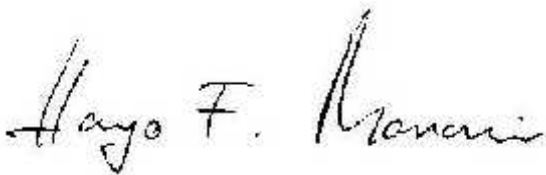
Bereits vor fast 3 Jahren, nämlich im Mai 2015, hat der Vorhabenträger, die B & S GmbH, die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für sein Einheimischenwohnungsbauvorhaben „Gartenstadt“ mit über 30 für Norderneyer bezahlbare Dauerwohnungen beantragt, um so die seit vielen Jahren auf Norderney herrschende Wohnungsnot hinsichtlich bezahlbaren Dauerwohnraums für Norderneyer zu mildern. Der Vorhabenträger kommt dabei auch einer ebenfalls seit vielen Jahren vom Rat der Stadt Norderney aufgestellten, entsprechenden Forderung zum Erhalt und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Norderneyer nach. Trotzdem wird seit-dem dieses Einheimischenwohnungsbauvorhaben des Vorhabenträgers mit vielerlei Vorwänden zeitlich verzögert, obgleich es das Gegenteil durch die Verantwortlichen bei der Stadt Norderney verdient. Die Baupreise sind dabei seit 2015 bis heute um 9,7 % gestiegen, die letztendlich wiederum dann von den norderneyern Käufern und Mietern bezahlt werden müssen. Ob sich die ursprünglich vorgesehenen Veräußerungspreise von 4.900 € bis 5.800,00 Euro und Mieten von 11 bis 13 Euro pro qm Wohnfläche jetzt noch halten lassen, wird dadurch immer ungewisser. Es ist somit mehr als angebracht, schnellsten das B-Plan-Verfahren abzuschließen, damit noch im Herbst 2018 mit dem Bau der im Laufe des Bauleitverfahrens gemäß den Forderungen der Stadt auf 20 Wohnungseinheiten reduzierten Vorhabens begonnen werden kann, um endlich weitere von der Stadt Norderney und der Mehrheit der norderneyer Bevölkerung geforderten und nachgefragten, für sie bezahlbaren Dauerwohnungen zur Entspannung des Norderneyer Wohnungsmarktes zu schaffen und weitere Kostensteigerungen für die Norderneyer Wohnungserwerber und -mieter zu vermeiden.

Die Auslegungsreife des vorhabenbezogenen B-Planes liegt nach § 3 Abs. 2 BauGB vor. Denn das

Vorhaben befindet sich in der Leistungs- und Planungsphase 3 bis 4 des § 34 HOAI, also im Stand der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, das eine Auslegungsreife eines B-Planes begründet. Die dazu vom Bauamt noch geforderte Baugrunduntersuchung ist für die Auslegung des B-Planes nicht erforderlich, weil sie hauptsächlich **bautechnische Fragen** für die Realisierung des Projektes betrifft und somit auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch durchgeführt werden kann. Ein zu beachtender Mangel bei der Auslegung des B-Planes, der eventuell eine Wiederholung der Auslegung zur Folge hätte oder den B-Plan gar unwirksam machen würde, ist dadurch nicht gegeben (vgl. a. VGH-BW –Urt. v. 15.09.2004, 8 S 2392/03; Urt. v. 22.11.2017, 8 S 1861/16).

Ferner sind auch für die Wohngebäude der „Gartenstadt“ ohne eine geplante Tiefengründung mit z.B. einer Unterkellerung keine schädlichen Auswirkungen auf die vom Bauprojekt zwischen rd. 7 m und 17 m entfernten Nachbarschaftshauptgebäude zu erwarten. So sind z.B. durch die 2001 neu gebaute und auch sogar tiefgegründete Ferienwohnungsanlage „Haus Windrose“ mit 20 Ferienwohnung, Janusstraße 10, bei den Nachbargebäuden, die auch die des Gartenstadtprojektes sind, keine Schäden und auch Grundwasserprobleme eingetreten, wie sie hier von der aus der Nachbarschaft der Gartenstadt initiierten „BI-Lebenswerte Insel“ bzgl. des Gartenstadt-Wohnungsprojektes ins Blaue hinein behauptet werden. Für etwaige Grundwasser- und Regenwasserprobleme liegt zudem auch ein vom Vorhabenträger mit der TDN, Herrn Fischer, abgesprochener Entwässerungsplan vor. Eine letzte Klärung dazu könnte letztendlich dann auch nur eine evtl. zu veranlassende Wasserhaushaltsprüfung durch die Wasserbehörde des Landkreises Aurich nach dem Wasserhaushaltsgesetz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbringen und nicht eine Baugrunduntersuchung. Somit wird allein durch eine Einholung eines Baugrunduntersuchungsgutachten in diesem Bauleitverfahren erreicht, daß dieses inzwischen seit über 3 Jahren anhängige Verfahren sich unvertretbar um weitere, viele Monate verzögert, weil eine Baugrunduntersuchung mit dazu vorzunehmenden, lärmverursachenden Sondierungsbohrungen aufgrund der städtischen Lärmschutzverordnung erst nach dem 30.09.18 vorgenommen werden könnte. Eine Auslegung des B—Planes wäre dann unter Berücksichtigung Zeit für die Anfertigung des Baugrunduntersuchungsgutachtens frühestens erst in 5 Monaten, im Dezember 2018, möglich. Gegenüber den norderneyer Wohnungssuchenden, die mit dem Gartenstadtprojekt ihre schlechte Wohnungssituation auf Norderney seit langer Zeit schnellsten beheben wollen und auch gegenüber dem Vorhabenträger, der dieses Wohnungsbauprojekt für Norderneyer seit Jahren verwirklichen will und es auch längst hätte verwirklichen können, ist eine solche, weitere Verzögerung nicht mehr zumutbar. Das politische Vertrauen in die Kompetenz von Bauausschuß und Verwaltung würde dadurch auch weiter erschüttert. Auch dieses sollte verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Hayo F. Moroni