



Sitzungsniederschrift

Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1	
Sitzungsdatum:	21.08.2018	Niederschrift gefertigt am: 03.09.2018
öffentlich	Beginn: 18:00 Uhr	Ende: 20:50 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann

Stimmberechtigtes Mitglied

BG Stefan Wehlage

RM Hayo F. Moroni

RV Manfred Hahnen

1. stv. BM Henning Padberg

BG Axel Stange

RM Reinhard Kiefer

Von der Verwaltung

BM Frank Ulrichs

AV Holger Reising

Dipl.-Ing. Frank Meemken

Martin Thies

Schriftführer

Juliane Aiche

Entschuldigt fehlen:

Hartmut Andretzke

Tagesordnung

9. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
10. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018
11. Bauantrag der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH (WGN) zur Errichtung von Balkonen an den Mehrfamilienhäusern, Benekestraße 20 und 21
12. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung (Änderung des Geltungsbereichs)
13. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten)
Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung
14. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)
Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung
15. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", Verfahren zur 5. Änderung
Beschluss zur Auslegung
16. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung
Beschluss zur Auslegung
17. Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung
Beschluss zur Auslegung
18. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung
19. Antrag der FWN-Fraktion
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt"
Beschluss zur Auslegung
20. Bebauungsplan Nr. 25A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung
Beschluss zur erneuten Auslegung
21. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung
 - a) Beratung über die Abwägung
 - b) Satzungsbeschluss
22. Mitteilungen der Verwaltung
23. Anfragen und Anregungen
24. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

TOP 9. 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. Der Ausschuss stimmt der Tagesordnung einstimmig zu.

TOP 10. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018

Die Verwaltung erklärt, dass die Niederschrift aus technischen Gründen nicht in vollständiger Form rechtzeitig ins Ratsinformationssystem eingestellt worden sei, so dass die Niederschrift nicht genehmigen werden könne. Das Problem werde in Kürze behoben.

TOP 11. Bauantrag der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH (WGN) zur Errichtung von Balkonen an den Mehrfamilienhäusern, Benekestraße 20 und 21

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Es seien Balkone auf der Südseite der Mehrfamilienhäuser Benekestraße 20 und 21 geplant. Die Baumaßnahme starte in der kommenden Bausaison und diene der Steigerung der Wohnqualität.

BG Wehlage fragt, ob die Mieter der Baumaßnahme zugestimmt hätten. Die Verwaltung erläutert, dies sei Sache der WGN.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stellt einstimmig sein Einvernehmen her.

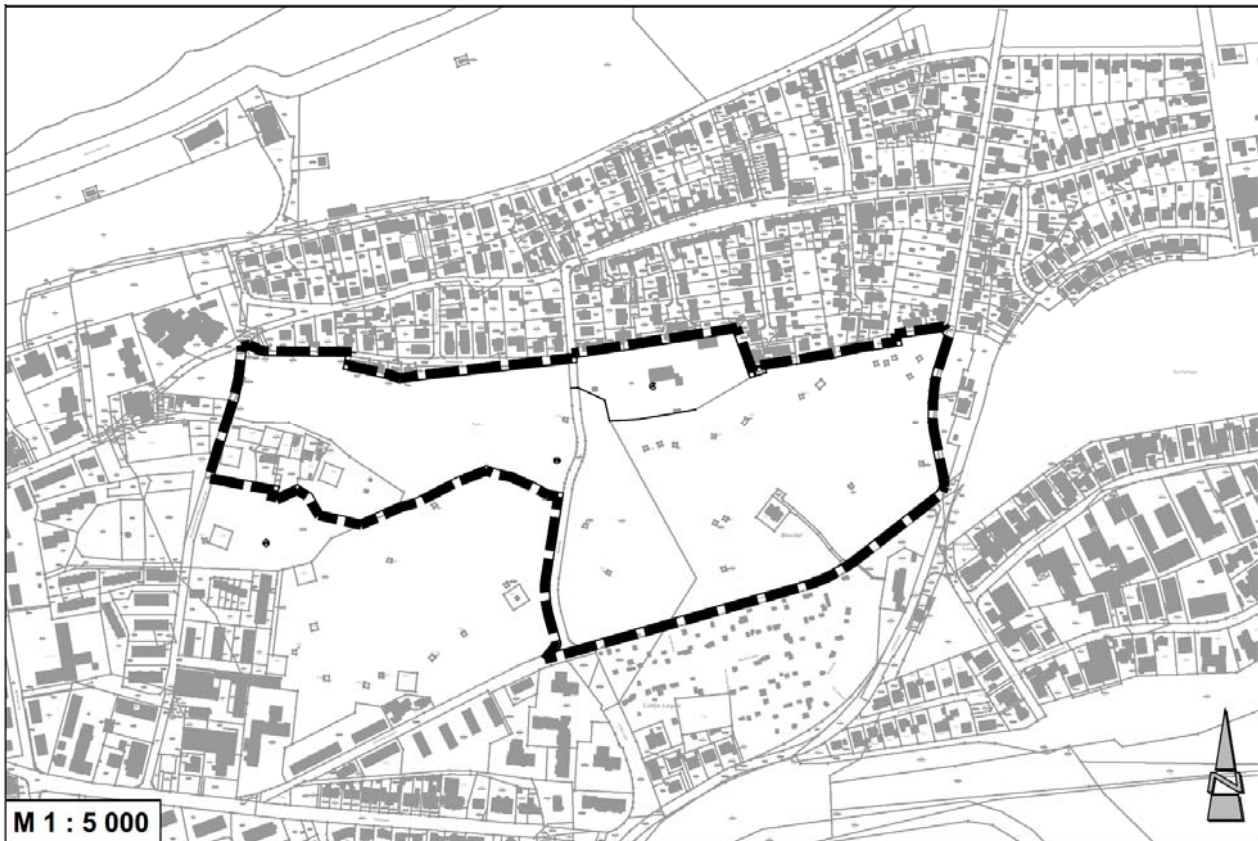
**TOP 12. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung (Änderung des Geltungsbereichs)**

Die Verwaltung erklärt, im März 2018 sei die Einleitung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Kapgärten beschlossen worden. Man sei nun zu der Erkenntnis gekommen, das gesamte Ruppertsburger Wäldchen in den Änderungsbereich mit aufzunehmen, um die – aus heutiger Sicht – fehlerhafte Darstellung für das Blautal und den Campingplatz Booken zu ändern. Ziel sei es, den gesamten Flächennutzungsplan mittelfristig zu aktualisieren.

Empfehlungsbeschluss an VA

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBL. S 226), wird die Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney mit dem vergrößerten Geltungsbereich beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss an den VA einstimmig zu.

**TOP 13. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten)
Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung**

Die Verwaltung erläutert, mit der Planungsrechtsnovelle im Jahre 2017 seien Ferienwohnungen in sog. normierten Wohngebieten (z. B. Allgemeines Wohngebiet) nach § 13a BauNVO unter bestimmten Zuordnungen ausnahmsweise zulässig gemacht worden. Derzeit sei noch nicht klar, ob die neuen Regelungen der BauNVO auch auf die älteren Bebauungspläne der Stadt Norderney Anwendung fänden. Um Rechtsklarheit zu schaffen, sei mit dem Landkreis abgestimmt worden, eine Satzung aufzustellen, welche Ferienwohnungen in den Wohngebieten ausschließe.

RM Moroni erklärt, die Einleitung zur Aufstellung dieser Satzung käme überraschend. Er stelle den Antrag, die Einleitung zu vertagen, um den Sachverhalt in den Fraktionen zu besprechen. Die Verwaltung erläutert, dass es sich lediglich um die Einleitung des Verfahrens handle und der Satzungsinhalt in den entsprechenden Ausschüssen beraten und diskutiert werde. Zudem sei bereits im nicht-öffentlichen Ausschuss auf den Sachverhalt hingewiesen worden. RM Kiefer erklärt, die Einleitung sei wichtig, um in die Prüfung zum Satzungsinhalt einsteigen zu können.

Beschluss

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – jeweils in der aktuellen Fassung - empfiehlt der Bauausschuss der Stadt Norderney einstimmig dem Verwaltungsausschuss die Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung einer Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen, die die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten regelt.

Die Satzung betrifft die rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 18 „Busbahnhof“
- Bebauungsplan Nr. 21 „Lüttje Legde“
- Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“
- Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“
- Bebauungsplan Nr. 32 „Am Hafen“

**TOP 14. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)
Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung**

Die Verwaltung erläutert, der Geltungsbereich der sog. „Wintergartensatzung“ müsse geändert werden. Es werde keine inhaltlichen Änderungen geben. Aufgrund der Neuaufstellungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ und des Bebauungsplanes Nr. 12 „Deichstraße / Am Fischerhafen“ sowie der zukünftigen Aufhebungen der B-Pläne 4, 12, 20 und 22 sei eine Anpassung des Geltungsbereiches notwendig.

1. stv. BM Padberg merkt an, die geplante Aufteilung des B-Planes Nr. 4 (Innenstadt Nord-Ost) solle sprachlich berücksichtigt werden.

BG Wehlage fragt, ob im B-Plan Nr. 4 eine weitere Verdichtung durch Wintergärten gewollt sei. Die Verwaltung erklärt, dass die Wintergartensatzung lediglich für den Bereich Am Januskopf gelten solle.

Beschluss

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – jeweils in der aktuellen Fassung – empfiehlt der Ausschuss für Bauen und Umwelt mit 4 Ja-Stimmen, zwei Nein-Stimmen und einer Enthaltung dem Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten).

Für folgende, im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne soll die sog. „Wintergartensatzung“ zukünftig Anwendung finden:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“
- Bebauungsplan Nr. 12 „Deichstraße / Am Fischerhafen“

Folgende Bebauungspläne sollen aufgehoben werden und aus dem Geltungsbereich der Satzung entfallen:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Am Januskopf“
- Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“
- Bebauungsplan Nr. 20 „Ilderhoff“
- Bebauungsplan Nr. 22 „Westliche Moltkestraße“

**TOP 15. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", Verfahren zur 5. Änderung
Beschluss zur Auslegung**

Die Verwaltung berichtet, im März 2018 sei die Einleitung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen worden. Nun seien Planzeichnung und Begründung entsprechend ausgearbeitet worden. Die Verwaltung erklärt, in der Vergangenheit sei festgestellt worden, dass die Nutzungsfestsetzung „Betriebswohnungen“ problematisch sein könnte, da die Wohnungen keinem bestimmten Betrieb zugeordnet seien. Für das Wohnhaus werde nun ein SO-Gebiet „Dauerwohnen“ festgeschrieben. Dies diene dem städtebaulichen Ziel, planerisch den Dauerwohnraum auf der Insel zu

sichern. Bis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für Freie Berufe seien weitere Nutzungen ausgeschlossen.

RM Moroni fragt, ob die derzeitigen Ferienwohnungen – deren Eigentümer auch Zweitwohnungssteuer entrichteten – Bestandsschutz genießen. Die Verwaltung erklärt, dass die Wohnungen nicht als Ferienwohnungen genehmigt worden seien und somit keinen Bestandsschutz genießen. Dies werde unabhängig vom Bebauungsplan beurteilt.

1. stv. BM Padberg fragt, ob sich die rechtliche Position der Stadt verschlechtere, falls es während des Änderungsverfahrens zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommen sollte. Die Verwaltung erläutert, falls es zu einer Rechtsstreitigkeit kommen und die Stadt kein Änderungsverfahren anstreben sollte, werde der derzeitige, rechtsunsichere B-Plan beklagt. Das Planungsziel werde mit der Änderung gestärkt.

BG Wehlage fragt, ob eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Räume von Freiberuflern notwendig sei. Er plädiere dafür, die Ausnahme zu streichen. Die Verwaltung merkt an, dass es in der Vergangenheit in anderen Bereichen zu Anfragen gekommen sei. Man behalte sich damit vor, im Einzelfall eine Ausnahme zuzulassen. Der Vorsitzende stimmt dafür, Räume für Freie Berufe ausnahmsweise zuzulassen. Diese dürften dem Dauerwohnen jedoch nicht entgegenstehen.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit Begründung wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit fünf Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen zu.

TOP 16. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung stellt die Planzeichnung sowie die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung vor. Von der Öffentlichkeit seien keine Stellungnahmen eingegangen. Die Träger der öffentlichen Belange hätten verschiedene Stellungnahmen abgegeben. Die Verwaltung stellt die Planzeichnung vor. Hier seien neben den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften u. a. auch die für die Mischgebiete erforderlichen Schallkontingente aufgenommen worden. Weiterhin sei auf der privaten Grünfläche am Hafeneingang eine Baufläche für eine bauliche Anlage von bis zu 90 qm festgesetzt worden. Hier solle die Aufstellung des Museumsschiffs „Otto Schülke“ planerisch zulässig werden.

Die Verwaltung erläutert zum Planentwurf, dass aufgrund interner Diskussionen ein Beschluss gefasst worden sei, den temporären Lagerplatz östlich der PKW-Aufstellfläche am Fähranleger 1 aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Somit ergebe sich ein neuer Geltungsbereich. Auch die Kartierungen der Brut- und Gastvögel würden an den neuen Geltungsbereich entsprechend angepasst werden. Zudem fehlten derzeit noch der Umweltbericht sowie das Schallschutzgutachten, welche bei der Auslegung vorlägen.

1. stv. BM Padberg fragt, ob die Festsetzung zur Aufstellung des Museumsschiffs noch mehr an das Vorhaben angepasst werden könnte. Die Verwaltung erklärt, die Festsetzung müsse allgemein gefasst werden, damit auch andere Einzelvorhaben zukünftig zulässig sein könnten. Die Begründung spreche jedoch von einer „platzgestaltenden baulichen Anlage“, um das Erstellen von Nebenanlagen auszuschließen.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“ mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss einstimmig zu.

TOP 17. Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung berichtet, es sei eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Zudem habe im Rahmen der 1. Auslegung eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit stattgefunden. Die Verwaltung stellt die wesentlichen Belange der Öffentlichkeit sowie der Behörden vor. Einige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezögen sich u. a. auf die ausgewiesenen privaten Grünflächen im Blockinnenbereich, rückwärtige Anbauten im Bestand sowie die mit Grünflächen überplanten innenliegenden Einzelhäuser im Blockinnenbereich. Der Landkreis habe sich u. a. zu den Denkmälern und deren Umgebung im Plangebiet geäußert. Die Bedenken seien zum Teil bei der neuen Planzeichnung berücksichtigt worden. Die neue Planzeichnung werde nun zur Auslegung beschlossen.

Wesentliche Änderungen der Planzeichnung seien u.a. die Entfernung der innenliegenden Grünflächen, die Ausweisung von vier einzelnen Bauteppichen im Blockinnenbereich für die hier befindlichen Bestandsgebäude, die Übernahme weiterer Baudenkmäler sowie die Aufnahme einer städtischen Straßenfläche (Luciusstraße) und der Wintergartensatzung am Januskopf. Die örtlichen Bauvorschriften seien „schlank“ gehalten, da der B-Plan nicht in erster Linie der Gestaltung diene. Es sei vielmehr das Ziel, die Verdichtung im Plangebiet zu stoppen sowie die Nutzung festzuschreiben. Die Verwaltung stellt ein städtebauliches 3D-Modell des Geltungsbereiches vor, um das städtebauliche Planungsziel nach Umsetzung der Planung zu verdeutlichen.

RV Hahnen stellt fest, dass der Bebauungsplan immer noch nicht aufgeteilt sei. Zudem müsse über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe diskutiert werden. Die Verwaltung erläutert, die Aufteilung des B-Planes solle nach der Auslegung vorgenommen werden. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe merkt die Verwaltung an, dass trotzdem die Erhaltungssatzung anzuwenden sei. 1. stv. BM Padberg stellt fest, dass keine zusätzlichen Ferienwohnungen gewollt seien und diese Festsetzung kontraproduktiv sei. Aus seiner Sicht sei die Errichtung einer Ferienwohnung als gewerblicher Beherbergungsbetrieb nach § 34 BauGB nicht möglich. Die Verwaltung widerspricht dem und ergänzt, dass sich das geplante Gebäude nach § 34 BauGB am höchsten Maß in der Umgebung orientieren könne. Dem möchte man mit den Festsetzungen des B-Planes entgegenreten. BG Wehlage weist darauf hin, dass es bereits massive Bebauung aufgrund der Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB im Innenstadtbereich gäbe. Dies sei nicht mehr gewollt.

1. stv. BM Padberg stellt fest, dass in so dicht bebauten Blockrandbereichen kein B-Plan erforderlich sei, welcher die Situation für die Nachbarschaft auch noch verschlechtere. Die Verwaltung erwidert, es sei in den überwiegenden Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern festgestellt worden, dass die individuellen Baumöglichkeiten durch die Festsetzungen abgedeckt seien.

RM Kiefer stellt fest, dass es neuen Beratungsbedarf gäbe. Es müsse noch eine touristische Entwicklung möglich sein. Diese dürfe jedoch nicht ungebremst, mit der Baumöglichkeit nach § 34 BauGB, stattfinden.

Die Verwaltung erklärt, dass der B-Plan ein erster Baustein sei, um die gewollte städtebauliche Entwicklung zu lenken. Es sei jedoch auch eine Anpassung des B-Planes in den nächsten Jahren möglich, wenn steuernd eingegriffen werden müsse. RV Hahnen erklärt, dass er eine Aufteilung des Geltungsbereiches gefordert habe. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Aufteilung vor der Auslegung von allen Fraktionen abgelehnt worden sei.

RM Moroni stellt fest, dass das 3D-Modell eine kasernenähnliche Stadtentwicklung aufzeige. Dies sei nicht gewollt. Die Verwaltung erklärt, dass das 3D-Modell lediglich den städtebaulichen Maßstab darstelle, ohne auf gestalterische Ansprüche eingehen zu wollen. Die Gestaltung des Gebietes läge in den Händen der Bauherren und der Architekten, welche mit der individuellen Planung und dem Bauantrag entsprechend Einfluss auf die äußere Gestaltung des jeweiligen Bauvorhabens nehmen.

RM Kiefer berichtigt, die Festsetzung Nr. 26 (private Grünflächen) müsse in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 24 (Allgemeines Wohngebiet) auftreten. Die Anregung wird von der Verwaltung aufgenommen.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Innenstadt Nord-Ost“ mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit vier Ja-Stimmen und drei Nein-Stimmen zu.

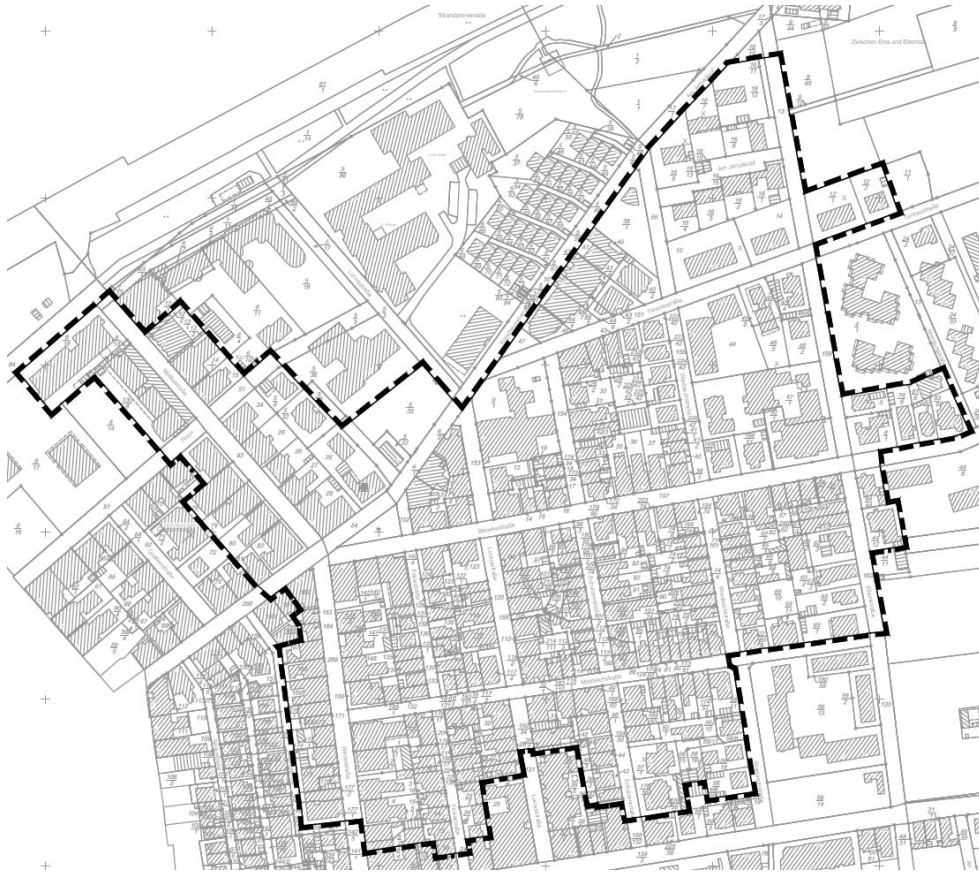
TOP 18. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung

Die Verwaltung berichtet, der Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ könne aufgrund der Größe der Grundfläche nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. So müsse der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren förmlich geändert werden. Eine Berichtigung des F-Planes komme nicht mehr in Frage.

Empfehlungsbeschluss für den VA

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBL. S 226), wird die Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt mit vier Ja-Stimmen und drei Enthaltungen dem Empfehlungsbeschluss zu.

**TOP 19. Antrag der FWN-Fraktion
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt"
Beschluss zur Auslegung**

VA 41/2018

RM Moroni erläutert, die FWN-Fraktion habe den Antrag gestellt, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ nun zügig auszulegen.

BG Wehlage stellt fest, dass die Bedenken aus der Bürgerbeteiligung noch nicht abgewägt worden seien, weshalb eine Auslegung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht durchgeführt werden sollte. U. a. sei die geforderte Baugrunduntersuchung noch nicht erfolgt. Zudem solle vor der Auslegung der städtebauliche Vertrag abgeschlossen sein, da dies - nach Auskunft von Herrn RA Dr. von Waldthausen - nach der Auslegung nicht mehr möglich sei. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Auslegung die Bedenken der Öffentlichkeit aufnehmen. Zudem widerspricht er der Aussage, dass eine Auslegung ein Baurecht begründe. Die Verwaltung erklärt, der § 33 BauGB regle die Zulässigkeit von Vorhaben vor Satzungsbeschluss eines B-Planes. Das heiße, falls innerhalb einer Auslegung keine Belange geltend gemacht würden, könne Baurecht entstehen. Dieser Verfahrensstand entstehe jedoch nicht automatisch. Die Kommentierung des BauGB stelle dar, dass sich mit dem Vorhandensein von Baurecht ein Kopplungsverbot nach § 11 BauGB ergebe und ein städtebaulicher Vertrag nicht mehr abgeschlossen werden könne. RM Kiefer erwidert, das sogar ein Durchführungsvertrag noch vor Satzungsbeschluss möglich sei. Die Verwaltung merkt an, dass ein Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) von einem städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zu unterscheiden sei. RM Moroni stimmt den Ausführungen der Verwaltung nicht zu. Das Vorhaben könne erst mit Abschluss des Durchführungsvertrages umgesetzt werden. Zudem sei das Kopplungsverbot nach § 11 BauGB bei einem Vorhabenbezogenen B-Plan anders zu bewerten, als bei einer Angebotsplanung. Die Gegenleistung bestehe

weiterhin in der Umsetzung des Vorhabens. Dies sei in einem Urteil des Verwaltungsgerichts München nachlesbar. BG Wehlage merkt an, dass Herr Dr. von Waldthausen den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor der Auslegung empfohlen habe. Der Empfehlung sollte gefolgt werden. RM Kiefer erläutert, dass die Auslegung weitere Rechtssicherheit bringe und Bedenken aufgenommen werden könnten.

Die Verwaltung stellt den Entwurf der Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die detaillierte Vorhabenplanung - als Bauantragsunterlagen - vor. Es werde ein SO-Gebiet „Dauerwohnen“ im B-Plan festgeschrieben. Räume für Freie Berufe seien ausnahmsweise zulässig. Die textlichen Festsetzungen seien „schlank“ gehalten, da das Vorhaben durch die Vorhabenplanung geregelt werde.

RM Kiefer merkt an, die Planzeichnung sowie die Vorhabenplanung hätten vorab an die Fraktionen verteilt werden können. Die Räume für Freiberufler könnten vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, zur Schaffung von Dauerwohnraum, ausgeschlossen werden. Der Ausschuss stimmt dem zu.

BG Wehlage stellt fest, dass die Planzeichnung sehr reduziert sei. Die Verwaltung erklärt, dass die Details in der Vorhabenplanung aufgezeigt seien. Eine Änderung der Vorhabenplanung – nach Satzungsbeschluss – sei nicht ohne weiteres möglich.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ mit Begründung und Vorhabenplänen wird mit der Streichung der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Räumen für Freie Berufe zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit sechs Ja-Stimmen und einer Neinstimme zu.

TOP 20. Bebauungsplan Nr. 25A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung Beschluss zur erneuten Auslegung

Die Verwaltung berichtet, es habe die Auslegung des B-Planentwurfes für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Sie stellt die überarbeitete Planzeichnung vor. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezögen sich z. T. auf die Aufteilung der zwei festgesetzten SO-Gebiete. Hier sei bemängelt worden, dass sich einige Eigentümer - aufgrund der Bestandsnutzung ihrer Häuser - dem SO2-Gebiet zugehörig fühlten. Das SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnungen/Beherbergungsbetriebe“ - Emsstraße, Jadestraße 3+5 sowie Nordhelmstraße 15 - sei stärker auf Beherbergungsstrukturen ausgerichtet. Im übrigen Geltungsbereich sei ein SO 1- Gebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt, in welchem das Dauerwohnen überwiegen solle. Die Verwaltung stellt klar, dass alle genehmigten Nutzungen den entsprechenden Bestandsschutz genießen. Der Bebauungsplan stelle jedoch die zukünftige, städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet dar. Eine neue Zuordnung der Sondergebiete habe sich aus diesem Grunde nicht ergeben. Weiter erläutert die Verwaltung, dass sich neben kleinen, redaktionellen Änderungen der textlichen Festsetzungen noch zwei Änderungen in der Planzeichnung ergeben hätten. Es sei die Höhenfestsetzung für ein einzelnes Gebäude angepasst sowie eine Änderung für einen einzelnen Bauteppich aufgenommen worden. Diese Änderungen beträfen jedoch die Grundzüge der Planung, weshalb der B-Plan nochmals ausgelegt werden müsse.

RM Kiefer erklärt, dass selbst die südlicheren kleineren Bauteppiche die Möglichkeit hätten, die Grundstücke zu teilen. Aufgrund der Doppelhaus-Festsetzung hätten die Eigentümer auch dann noch die Möglichkeit, auf den geteilten Grundstücken, jeweils ein Doppelhaus zu errichten. Die Verwaltung

prüft dies für den nächsten Verwaltungsausschuss. Es sei jedoch baulich kaum umsetzbar, auf den kleinen Grundstücken ein Doppelhaus zu errichten. RM Kiefer plädiert dafür, das Planzeichen „Doppelhaus“ zu entfernen. Die Verwaltung erklärt, dieses Planzeichen betreffe mehrere Grundstücke, auf denen ein Doppelhaus möglich sein könnte.

RM Stange bittet darum, die Begründung redaktionell anzupassen und die falsche Bezeichnung der SO-Gebiete zu berichtigen. Die Verwaltung erklärt, dies werde berichtigt.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ wird zugestimmt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit fünf Ja-Stimmen und zwei Nein-Stimmen zu.

TOP 21. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung

a) Beratung über die Abwägung

b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung erklärt, nach Hinweis des Landkreises Aurich habe es eine Anpassung zur Festsetzung der Gauben gegeben. Bei der daraufhin durchgeführten 2. Auslegung seien keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Der Satzungsbeschluss sei entsprechend vorbereitet worden.

Empfehlungsbeschluss an den VA

a) Die während der Auslegungsverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ 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 der Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt den Empfehlungsbeschlüssen mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme zu.

TOP 22. Mitteilungen der Verwaltung

Die Verwaltung gibt zur Kenntnis, dass der Verwaltungsausschuss die Einleitung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Booken“ beschlossen habe.

Die Verwaltung gibt zur Kenntnis, aufgrund der Erneuerung der Druckrohrleitung im Inselosten müsse die Stadt Norderney eine Kompensationsmaßnahme durchführen. Hierfür solle der Neophyt, die großfrüchtige Moosbeere, auf einer Fläche nördlich des Campingplatzes Eiland entfernt werden. Ziel sei die Ertüchtigung des feuchten Dünentals. Da sich die Moosbeere stark ausgebreitet habe, könnten noch weitere Kompensationsbedarfe der Stadtwerke und des Staatsbades hier erfüllt werden. Die Arbeiten sollten im September 2018 umgesetzt werden.

TOP 23. Anfragen und Anregungen

BG Wehlage fragt, ob das Ziel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit der Gartenstadt noch erreicht werde. Es sei bekannt, dass Miet- und Kaufpreise gegenüber dem Vorhabenträger nicht vorgeschrieben werden könnten. BM Ulrichs erklärt, dies müsse vertraglich geregelt werden.

TOP 24. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Herr Luttmann fragt, ob es sich bei der erneuten Auslegung des B-Planes Nr. 4 nun doch um die 1. Auslegung handle und ob die bereits vorgebrachten Stellungnahmen Berücksichtigung fänden. Die Verwaltung erklärt, dass sich das Aufstellungsverfahren geändert habe und somit die bereits stattgefundenen Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung deklariert werde und nun finde die 1. formale Auslegung statt. Alle bereits abgegebenen Stellungnahmen würden weiterhin Berücksichtigung finden. Eine Stellungnahme könne trotzdem nochmals im Auslegungsverfahren vorgebracht werden. Ein schlichter Verweis auf die erste Stellungnahme würde jedoch genügen. Zum Schluss werde eine Abwägungstabelle mit allen Stellungnahmen aus sämtlichen Beteiligungsverfahren erstellt.

Herr Luttmann fragt, wann die Auslegung statfinde. Die Verwaltung erklärt, diese finde wahrscheinlich im September 2018 für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen statt. Die B-Planunterlagen würden voraussichtlich länger als einen Monat im Bauamt zur Abgabe der Stellungnahmen ausliegen.

Herr Luttmann fragt, wie sich die jetzige Ausweisung von nichtüberbaubaren Flächen von den vorher festgesetzten privaten Grünflächen abgrenze. Die Verwaltung erklärt, eine nichtüberbaubare Fläche könne bis zu einem gewissen Anteil mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Terrassen, etc. überbaut werden. Für die privaten Grünflächen seien weitergehende Einschränkungen vorgesehen gewesen. Herr Luttmann fragt, welche Auswirkung die Festsetzung einer nichtüberbaubaren Fläche beim Wegfall der hinteren Gebäudeteile habe. Die Verwaltung erklärt, dass dies im Einzelfall zu prüfen sei.

Herr Luttmann fragt, ob sich das Nutzungsverhältnis im aktuellen Planentwurf verändert habe. Die Verwaltung verneint dies.

Herr Jentsch fragt den Vorsitzenden, warum eine Bürgerbefragung im Bauleitplanverfahren verboten sei. Der Vorsitzende erklärt, dass ein Bürgerbegehren während eines Bauleitplanverfahrens bewusst nicht zugelassen sei. Bürgerbefragungen könnten durchgeführt werden.

Frau Rass fragt, ob Ferienwohnungen im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ ausgeschlossen seien. Die Verwaltung bejaht dies.

Herr Westermann fragt, wie die Stadt Regressmöglichkeiten durch Bauschäden an den Nachbargebäuden zur Gartenstadt sicherstelle. Die Verwaltung erklärt, der Vorhabenträger werde ein Beweissicherungsverfahren durchführen.

Herr Holtzmann fragt, ob die Preisspanne pro qm für den Kauf oder die Miete noch auskömmlich für den Investor sei. RM Moroni erläutert, dass ein prozentualer Anteil über dem Selbstkostenpreis in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden könne. Der Vorsitzende erläutert, dass die Stadt keinen Einfluss auf die Kosten habe, sie können jedoch die Nutzung als Dauerwohnraum im B-Plan festschreiben.

Frau Judel fragt RM Moroni, weshalb ein Beschluss zur Auslegung bereits in der nicht-öffentlichen Ausschusssitzung getroffen worden sei. 1. Stv. BM Padberg erklärt, dass ein Beschluss zur Auslegung lediglich in öffentlicher Sitzung erfolgen könne. Weiter fragt Frau Judel, wie RM Moroni zu der Ansicht gelange, dass eine Mehrheit der Norderneyer für die Gartenstadt sei. RM Moroni erläutert, dass dies eine persönliche Einschätzung sei.

Ein Bürger erklärt, dass in dem Gebäude Südwesthörn 3 bereits Ferienwohnungen entstanden seien. Er fragt, ob es die Möglichkeit gäbe, aus beruflichen Gründen vorübergehend einen Zweitwohnsitz zu schaffen. Die Verwaltung erklärt, dass die Wohnung auch als Dauerwohnraum zeitweise weitervermietet werden könne. Es bestehe kein Zusammenhang zwischen Eigentum und Nutzung.

Frau Thiemann stellt fest, dass RM Moroni sich nach ihrer Ansicht bei dem Thema der sog. „Gartenstadt“ nicht als neutraler Ratsherr darstelle. BG Stange erklärt, es habe eine Überprüfung zur Neutralität des Ratsherrn stattgefunden. Es seien keine Verfehlungen festgestellt worden.

Eine Bürgerin fragt, ob Vorgärten nach B-Planentwurf Nr. 4 vorgesehen seien. Die vorhandenen Vorgärten sollten erhalten bleiben. Die Verwaltung erklärt, es seien bestandsorientierte Festsetzungen der Baufluchten vorgenommen worden.

Herr Jentsch erklärt, es sei sehr bedauerlich, dass die Grünfläche Kirchstraße/Luisenstraße mit dem Hotelneubau überbaut worden sei. Herr Jentsch erklärt, er schäme sich dafür, dass die meisten anwesenden Ratsherren gegen die Durchführung einer Bürgerbefragung zur Gartenstadt gestimmt hätten.

Herr Luttmann fragt, wann die Veränderungssperre für den B-Plan Nr. 4 ende und ob das 3D-Modell in der Presse abgebildet werden könne. Die Verwaltung erklärt, die Veränderungssperre laufe im April 2019 aus. Die Darstellung des 3D-Modells werde an die Presse zur Veröffentlichung geschickt.

Frau Rass fragt die anwesenden FDP-Mitglieder, ob das Fachgutachten des Rechtsanwaltes zur Vertragsgestaltung bei der Gartenstadt als Entscheidungsgrundlage diene. Dies sei so von der FDP angekündigt worden. 1. Stv. BM Padberg erklärt, er wolle eine große Rechtssicherheit in Bezug auf die zeitliche Bindung durch das Fachgutachten erfahren. Es sei hierbei nie um eine grundsätzliche Entscheidung gegangen.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Aldegarmann
(Vorsitzender)

Ulrichs
(Bürgermeister)

Aiche
(Protokollführerin)