

## Niederschrift

über die nichtöffentliche und öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt am Mittwoch, dem 16. Juli 2008, im Haus der Insel, Stadtsaal

Öffentliche Sitzung: 17.00 Uhr bis 17.25 Uhr  
Einwohnerfragestunde: 17.25 Uhr bis 17.35 Uhr  
Öffentliche Sitzung: 17.35 Uhr bis 19.20 Uhr  
Einwohnerfragestunde: 19.20 Uhr bis 19.25 Uhr  
Nichtöffentliche Sitzung: 19.30 Uhr bis 20.05 Uhr

### Anwesende Ausschussmitglieder:

Beigeordneter H. Visser, Vorsitzender  
Ratsmitglied J. Onnen

1. stv. BM Rass (ohne TOP 7 und 8)

Ratsmitglied Bakker-Dinkla

Ratsmitglied Moroni

Ratsmitglied B. Onnen

Ratsmitglied Aldegarmann

H. Andretzke als zusätzliches Mitglied (öffentlicher Teil - Umweltangelegenheiten)

### Von der Verwaltung:

BM Salverius

AV Ulrichs

Dipl.-Ing. Feldges

Dipl.-Ing. Hartmann

Verw.-Ang. Thies

Verw.-Ang. Strecker für die Niederschrift

### Außerdem anwesend:

Frau Rieger, LK Aurich, Untere Wasserbehörde für Punkt 3 (öffentlicher Teil)

Dipl.-Ing. C. Rass, TDN für Punkt 6 (öffentlicher Teil)

RH Harms ab Punkt 2 nichtöffentlicher Teil

Übertragung durch Radio SWS

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

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

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

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

2. Genehmigung der Niederschrift vom 25.06.2008 – öffentlicher Teil -

Die Niederschrift liegt noch nicht vor.

## Umweltangelegenheiten

### 3. Erweiterung des Golfplatzes:

#### Erläuterung des Landkreises Aurich zur Ausnahmegenehmigung nach der Wasserschutzgebietverordnung

Das Thema wurde bereits im vergangenen Jahr ausführlich im Ausschuss sowie im Aufsichtsrat der Wirtschaftsbetriebe besprochen und ist auf Wunsch der Fraktion Die Grünen erneut auf die Tagesordnung genommen worden.

Frau Rieger vom LK Aurich schickt voraus, dass die Ausnahmegenehmigung am 20.04.2007 erteilt wurde für die Erweiterung des Golfplatzes von 9 auf 18 Loch. Die Verordnung zum Schutz des Grundwassers stammt aus dem Jahre 1968. Die Zone I schützt direkt die Wasserentnahmebrunnen, Schutzzone II vor Bakterien und in Zone III werden auch andere Einwirkungen abgewehrt. In der hier betroffene Schutzzone II sind z.B. keine Sportplätze gestattet. Die untere Wasserbehörde kann jedoch eine Ausnahme zulassen, wenn der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Im Oktober 2005 hat der Golfclub einen entsprechenden Antrag mit zusätzlichen Prüfungen vorgelegt. Im Anhörungsverfahren haben die beteiligten Behörden Probleme beim Schutz des Grundwassers gesehen (Beregnung und Düngung des Rasens), worauf der Antrag im September 2006 überarbeitet wurde. Es wurden verschiedenste Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers aufgenommen. So wird das anfallende Sickerwasser jetzt aufgefangen und in ein Klärbeet abgeführt. Für den Golfclub ist die Wasserentnahme auf 20.000 m<sup>3</sup> festgelegt. Aus Gründen einer schonende Entnahme sollen zusätzlich benötigte Mengen aus dem Netz/Brunnensystem der WBN zugeführt werden. Die Genehmigung sei nur ein Baustein zur Verwirklichung des gesamten Verfahrens.

Auf Anfrage von 1. stv. BM Rass, welche Stellen im Verfahren beteiligt sind, nennt Frau Rieger NLWKN, Landesamt für Bergbau und Geologie, Wirtschaftsbetriebe Norderney sowie Gesundheitsamt, die anzuhören waren.

RM Moroni erkundigt sich nach der Dauer der Genehmigung. Diese ist unbeschränkt, aber widerruflich.

RM Aldegarmann, stellt heraus, dass diese Genehmigung nur die wasserrechtliche Seite beinhaltet, nicht aber die Zulässigkeit der Planung aus anderen Gesichtspunkten.

Herr Andretzke stellt Fragen zur Bedeutung der 50-Tage-Wasserlinie und Herausnahme der Greens, ob die Drainage auch bei Stark-/Dauerregen gewährleistet ist und wie es sich mit der Klärung des Wassers verhält.

Frau Rieger erläutert, dass statt zwei geplanter Greens jetzt nur noch eins am Rande der Schutzzone liegt. Die Drainage ist ausreichend ausgelegt. Die Abführung des Sickerwassers erfolgt in ein Klärbeet im südlichen Bereich außerhalb des Golfplatzes.

Herr Andretzke gibt zu bedenken, dass es zwei gegenläufige Gutachten (Dr. Naumann und van Drähten) zur Einhaltung der 50-Tage-Wasserlinie (Dauer, die das

Wasser vom Versickern bis zum Brunnen benötigt) gebe.

Frau Rieger entgegnet, dass der Bereich des „Green 11“ besonders geschützt wird und auch nur am Rande der Schutzzone liege.

Auf die Frage von RM Moroni, welche behördlichen Anforderungen an das Projekt insgesamt gestellt werden, erklärt BM Salverius, dass s. W. die FFH (Flora/ Fauna/Habitat)-richtlinie, die Baugenehmigung und Bauleitplanung sowie das Nationalparkgesetz betroffen sind.

Es wird eine Einwohnerfragestunde eingeschoben.

### Einwohnerfragestunde zu Punkt 3

Herr Jacobs möchte wissen, ob wesentlich mehr als 20.000 m<sup>3</sup> Wasser benötigt werden.

Frau Rieger erläutert, dass bisher ca. 15.000 m<sup>3</sup> im eigenen Bereich gefördert wurden. Falls über 20.000 m<sup>3</sup> Grundwasser benötigt werden, könnte der Golfclub diese über die WBN abnehmen, fügt BM Salverius an.

Seitens der WBN, Herrn Wirdemann, wird angemerkt, dass die jährliche Wasserentnahme im derzeit laufenden Genehmigungsverfahren von 1,4 auf 1,2 Mio. m<sup>3</sup> gesenkt werden konnte und er davon ausgehe, dass ein Mehrverbrauch durch die Erweiterung keine Probleme mit sich bringt.

Herr J. Saathoff fragt, ob der Golfclub als Pächter des Landesgrundstücks solche Anträge stellen dürfe. Weiter bedarf es einer FPlanänderung sowie einer Bauleitplanung dort.

BM Salverius vertieft, dass dafür noch keine Anträge vorliegen. Die Legitimation zur Antragstellung sei gegeben. Neben der Bauleitplanung seien, wie zuvor erklärt, auch die FFH-Richtlinie und das Nationalparkgesetz zu beachten. Gutachten, aufgrund deren Angaben eine Vereinbarkeitsprüfung stattfinden könne, liegen noch nicht vor. Vors. Visser fügt an, erst nachdem alle anderen Verfahren eine Umsetzbarkeit der Planung signalisieren, müsse man sich über ein politisches Einvernehmen ins Benehmen setzen. Er rechne mit 2 – 3 Jahren.

### Öffentliche Sitzung

1. stv. BM Rass stellt heraus, dass es ein Anliegen der Grünen war, diesen Punkt öffentlich zu machen, gerade weil auch die Entscheidung der WBN positiv zur Ausnahme genehmigung gefallen sei. Es sollte hinterher nicht unter Zeitdruck entschieden werden. Wenn im Rat alle gegen das Projekt wären, sieht sie schon jetzt keinen Handlungsbedarf mehr.

Vors. Visser spricht sich dafür aus, zunächst die Grundlagen zu schaffen, um aufgrund derer dann Entscheidungen zu treffen. BM Salverius erinnert daran, dass es zurückliegend eine Entscheidung des Rates gegeben habe, wonach eine Golfplatzerweiterung mehrheitlich positiv gesehen wird.

### 4. Grundstückversiegelung und damit verbundene Umweltprobleme

Dieser Punkt wurde auf Antrag der Grünen aufgenommen.

Für die Verwaltung sieht BM Salverius keinen Bedarf weiter regelnd einzugreifen. Gemäß Gutachten Dr. Naumann, nachdem in der Nordhelmsiedlung 270 ml Wasser versickern anstatt 440 ml in der freien Natur, ist fraglich, ob zusätzlicher Regelungsaufwand gerechtfertigt ist, wo Überwachungsdefizite im Bereich der Bauaufsicht schon heute gegeben sind.

Stv. BM Rass entgegnet, es bestehe nach ihrer Ansicht aktuell im Neubaubereich Handlungsbedarf. Nicht nur wasserrechtlich, sondern auch der Einfluss auf Kleinstlebewesen und der optische Eindruck müsse beachtet werden. Dazu werden Fotos gereicht.

Dipl. Ing. Hartmann erklärt für die Verwaltung, dass er sich nach Fördergeldern zur Entsiegelung von vorhandenen Flächen erkundigt habe. Diese gibt es in Niedersachsen nicht.

RM Aldegarmann sieht das Problem in einer Kontrolle. Es entstehen bereits immer wieder illegale Parkflächen. So z.B. im Gebiet BPlan 26.

RM Moroni sieht aus der beschriebenen Situation heraus Veranlassung einen Planungsausschuss zu bilden. Dort sollten alle Bebauungspläne auf den Prüfstand. Der Ausschuss solle sich als Unterstützung für die belastete Verwaltung verstehen.

BM Salverius verweist darauf, dass ein solcher Ausschuss nie ohne die Unterstützung der Verwaltung arbeiten könne und deshalb die Arbeitsbelastung nur weiter zunehmen werde. Für den Fall, dass die Politik ein solches Vorgehen wolle, gehe dies nur mit entsprechender personeller Aufrüstung.

## 5. Mitteilungen der Verwaltung

BM Salverius berichtet, dass mit der Leitung der Nationalparkverwaltung grundsätzlich Konsens zu aktuellen Natur- und Umweltthemen besteht.

- Die Säuberung der freien Landschaft im Inselosten wird im Frühjahr/Herbst wieder gestattet.
- Eine Präsenz vor Ort sieht auch die Nationalparkverwaltung vorteilhaft, leider fehlen die finanziellen Mittel.
- Demnächst begonnen wird im kleinen Umfang mit der Beseitigung von Sandfangzaunstrukturen im Bereich westlich FKK-Strand.
- Die Entwicklung und Nutzung des Grohdepolders ist seit 20 Jahren Thema. Hier treffen sich verschiedene Interessen. Die Stadt hat nachdrücklich die Aufstellung eines Nutzungskonzepts eingefordert. Die NPV will die Angelegenheit aufnehmen.
- Wünschenswert wäre die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hier am Ort z.B. die Verlegung und Ausweitung des Brunnennetzes der WBN.
- Jägerschaft und NPV sind sich einig, Frettchen zum Schutz der Bodenbrüter abzufangen; die Maßnahme wurde bereits begonnen.
- Bezüglich des Zeitkorridors für Kabelquerungen (eigentlich nur 2011) beabsichtigt das Land erst im Herbst, nach dem Sammeln weiterer Erfahrung, in ein Verfahren zur Änderung des Raumordnungsgesetzes einzusteigen.
- Problematisch erweist sich die zunehmende Vermoosung der Dünen. Seit rd. 100 Jahren breitet sich das Feuerlandmoos von West nach Ost aus und zerstört den Helmbewuchs. Eine Lösung ist derzeit nicht bekannt.

Ein Vermerk liegt zur weiteren Information bei.

Weiterhin berichtet der Bürgermeister aus dem Nationalparkbeirat:

- Auch hier ist die personelle Ausstattung vor Ort als ein Problem angesprochen worden. Viele Dinge lassen sich nicht mit Verwaltungstätigkeit in Wilhelmshaven lösen. Auch bei den Vorortstrukturen des NLWKN sei dieser Trend zum Personalabbau leider vorhanden.
- Die bekannten Schwierigkeiten bei der Beseitigung von Abfall und Treibsel am Strand, die den Kommunen hohe Kosten verursachen, will das MU aufgreifen..
- Das MU/die NPV will ein Entwicklungskonzept für FFH und Vogelschutz erarbeiten. Die Beteiligung des Beirates wurde eingefordert.
- Die Novellierung des Umweltgesetzbuches sieht vor, dass 75 % des Nationalparks nutzungsfrei bleiben sollen. Inseln und Land hatten im Nationalparkgesetz von 2001 zu einem Kompromiss zusammengefunden. Dem kommunalen Spitzenverband wurde angezeigt, dass eine Bereitschaft für weitere Zugeständnisse nicht besteht, zumal z.B. in Schleswig-Holstein die Inseln aus dem Nationalpark nach wie vor ausgenommen sind.
- Die Wattenmeerstiftung hat 24.000 € für eine Studie zum Standort und zur Fortentwicklung des Nationalparkhauses Norderney zur Verfügung gestellt.
- Die Forderung des Nationalparkbeirates ist vom MU übernommen worden, z.B. Erdölbohrungen nur noch von außerhalb in den Nationalpark zuzulassen. Teils ausgenommen ist lediglich die Erkundung.

BM Salverius berichtet weiter:

- Bekanntlich wurden die Altlasten „Gaswerk“ und Müllplatz „Meierei“ beseitigt. Ein Monitoring wird auf Anweisung weiter durchgeführt. Es gibt vereinzelt noch etwas erhöhte Werte. Insgesamt sind die Sanierungen ein voller Erfolg. Wie lang das Monitoring an beiden Standorten fortgesetzt werden muss, bleibt mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Euregio: Seit Jahren wird das Baggergut aus der Elbe südlich von Helgoland verklappt. Insbesondere die Nordfriesischen Inseln werden dabei belastet. Inzwischen muss immer intensiver ausgebaggert werden. Darüber gibt es seit zwei Jahren Kontakte mit der HPA. Die Inseln betrachten die Entwicklung mit Sorge und Skepsis.

### Bauangelegenheiten

#### 6. Bauantrag der WGN zum Umbau des ehemaligen Kasernengebäudes An der Mühle 3a zu einem Wohngebäude mit 14 Wohneinheiten

BM Salverius erklärt, dass erst morgen der Aufsichtsrat der WGN über die Planung berät. Allerdings drängt die Zeit, so dass der Punkt heute bereits öffentlich-rechtlich behandelt wird. Es ist das Pilotprojekt für die übrigen Mietshäuser dort, weshalb eine überzeugende und nachhaltig Lösung gefunden werden muss. Dies sei jetzt der Fall.

Dipl. Ing. Rass stellt detailliert die überarbeitete Planung vor. Im Gegensatz zur Urfassung wird mehr Rücksicht auf das Bauensemble An der Mühle genommen. Das Treppenhaus ist nach innen verlegt. Durch die Fassadendämmung, gleichzeitig mit der Ansicht der üblichen Klinkerfassade, können die Heizkosten um 18 % reduziert werden. Das Haus wird über die Jann-Berghaus-Straße erschlossen

und erhält Balkone, Loggien sowie Mietergärten. Insgesamt entstehen 14 Wohneinheiten mit Größen von 45 – 75 m<sup>2</sup>. Fördermittel stehen bereit. Baubeginn ist 01.10.2008.

Der Ausschuss stellt das Einvernehmen her.

7. Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Siedlung Nordhelm

Stv. BM Rass nimmt wegen Befangenheit nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Für die Verwaltung erläutert BM Salverius, dass der FPlan aus dem Jahre 1974 stammt und überarbeitungsbedürftig ist. Die Punkte 7 und 8 sind daher im Zusammenhang zu sehen. Bei der Bauleitplanung Siedlung Nordhelm und BPl. 25B „Nordhelm Mitte“ sind vor allem die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet in Kurwohnzone gemäß § 11 BauNVO neu zu bestimmen. Gleichzeitig ist insgesamt die Aktualität abzu prüfen.

Der Ausschuss schließt sich der Auffassung an und gibt einstimmig die Empfehlung an den VA zur Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Siedlung Nordhelm.

8. Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25B „Nordhelm-Mitte“

Stv. BM Rass nimmt wegen Befangenheit nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Die Verwaltung hat im vorangegangenen TOP erläutert, dass ein Planungsbedürfnis für den Kernbereich der Siedlung vorhanden ist: Änderung der Nutzungsintensität im Kernbereich, Ausweisung einer Kurwohnzone, Nachrüstung im Bereich Zweitwohnungen und Erhaltungssatzung sowie allgemeine Überprüfung.

Der Ausschuss schließt sich der Auffassung an und gibt einstimmig die Empfehlung an den VA zur Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25B „Nordhelm-Mitte“.

9. Einleitung eines Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“

Seit einiger Zeit sind die Vorhaben „Bergisch Land“ und „Telekom-Grundstück“ in Planung. Dies Thema muss nun einmal abgearbeitet werden. Die 3. Änderung sollte sich der Einfachheit halber auf einen Teilbereich des BPlanes Nr. 28 beschränken. Strittige Punkte wie das Tennisplatzgrundstück oder die Landesliegenschaft an der Weststrandstraße sollten nicht in das Verfahren aufgenommen werden. Mit zu denken ist an die Thematik Zweitwohnungen und Erhaltungssatzung.

Stv. BM Rass äußert Bedenken zum Handlungsbedarf in Hinsicht auf das Grundstück „Gruko“. Der Ausschuss habe sich doch dazu festgelegt. BM Salverius und Vors. Visser machen deutlich, dass diese Fläche nur deshalb mit in den Änderungsplanbereich aufgenommen und sollte, um notwendigenfalls im Interesse der

Stadt Nachbesserungen am Plan durchführen zu können.

Mit 2 Nein-Stimmen gibt der Ausschuss die Empfehlung an den VA zur Einleitung eines Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“.

#### 10. Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“

BM Salverius trägt für die Verwaltung vor. Der Planbereich umfasst das ehemalige Kasernengelände, eingefasst von der Jann-Berghaus-, Mühlenstraße, hintere Südhoffstraße und südlich BPlan Nr. 34 (Sportplatz). Eine Überplanung dieses Bereiches drängt sich auf schon aufgrund der Miethäuser WGN, der vorhandenen Freiflächen, eventuellen Nachverdichtungen in Zukunft und zur Klärung der verkehrlichen Erschließung.

Auf Nachfrage wird RM Moroni mitgeteilt, dass die Gebäude am Sportplatz im BPlan Nr. 34 enthalten sind. Es besteht keine Eile, allerdings sollte der Beschluss gefasst werden.

Mit 1 Nein-Stimme gibt der Ausschuss die Empfehlung an den VA zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“.

#### 11. Anfragen und Anregungen

RM Moroni weist nochmals auf den s. E. notwendigen Arbeitskreis Bauleitplanung hin.

BM Salverius verweist erneut auf die personelle Ausstattung des Bauamtes, die derzeit nur die Abwicklung des täglichen Geschäfts erlaubt. Grundlegende Bearbeitungen wie z.B. die Neuaufstellung eines FPlanes sind nicht darstellbar. RM Moroni hält grade die Einrichtung des AK für eine Entlastung der Verwaltung.

#### 12. Einwohnerfragestunde

Herr J. Saathoff weist darauf hin, dass der FPlan 1995/96 im Planungsausschuss behandelt wurde. Dieser Ausschuss bzw. AK ist dann nach der Legislaturperiode nicht weiter zusammengetreten. Der FPlan wurde damals bereits mit Richtzahlen versehen, so dass es s. E. problemlos möglich ist, einzelne Bereiche weiter zu überplanen.

Zum Thema Versiegelung fügt Herr Saathoff an, dass der Nachweis von Kfz-Einstellplätze mit dem Bauantrag zusammenhängen. Über eine Beratung könne der Bauherr z.B. zur Verwendung von Rasengittersteinen veranlasst werden. Im Übrigen sei die Thematik auch über die Ablösung zu beeinflussen.

Es folgt der nichtöffentliche Teil der Sitzung

(Visser)  
Vorsitzender

(Salverius)  
Der Bürgermeister

(Strecker)  
Protokollführerin