



Sitzungsniederschrift

Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1	
Sitzungsdatum:	24.05.2012	Niederschrift gefertigt am: 09.07.2012
öffentlich	Beginn: 17:30 Uhr	Ende: 20:55 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

1. stv. BM Jan Harms

Stimmberechtigtes Mitglied

RM Stefan Wehlage

RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann

RM Volker Lenz

RM Bernhard Onnen

RM Helga Meyer

2. stv. BM Axel Stange

beratendes Mitglied

Hartmut Andretzke

Von der Verwaltung

BM Frank Ulrichs

AV Holger Reising

Dipl.-Ing. Frank Meemken

Verw.-Angest. Martin Thies

Schriftführer

Verw.-Angest. Irene Köß

Entschuldigt fehlen:

RM Jakob Onnen, RM Sascha Nüchter

Tagesordnung

10. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
11. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 29.11.2011 - öffentlicher Teil
12. Berufung beratendes Mitglied für Umweltangelegenheiten
13. Mitteilungen der Verwaltung (Monitoring Lüttje Legde, Karl-Rieger-Weg)
14. Neufassung Erhaltungssatzung Nr. 11 - Nordhelmsiedlung
Satzungsbeschluss
15. Neufassung Erhaltungssatzung Nr. 8 - Am Fischerhafen, Südstraße
Satzungsbeschluss
16. Neufassung Erhaltungssatzung Nr. 9 - An der Mühle, Mühlenstraße
Satzungsbeschluss
17. Bebauungsplan Nr. 25 B "Nordhelm-Mitte" - Verfahren zur 1. Änderung
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen
 - b) Satzungsbeschluss
18. Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap" - Verfahren zur 6. Änderung
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen
 - b) Satzungsbeschluss
19. Mitteilungen der Verwaltung
20. Anfragen und Anregungen
21. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

TOP 10. 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. Der Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt.

TOP 11. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 29.11.2011 - öffentlicher Teil

2. stellv. BM Stange ist der Meinung, dass die Sitzung vom 29.11.2011 anders verlaufen sei, als unter Tagesordnungspunkt 14 wiedergegeben. Die Verwaltung habe keine Stellungnahme zu der Frage von Herrn Kiefer abgegeben, ob aus dem Arbeitskreis Informationen an den Investor weitergegeben worden seien. BM Ulrichs sagt zu, dass die Tonaufnahme noch einmal angehört werde.

Die Niederschrift wird ansonsten mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

Das Abhören der Tonaufnahme hat Folgendes ergeben:

Herr Kiefer berichtet im Rahmen der Einwohnerfragestunde, dass er als ehemaliger Vorsitzender des Bauausschusses stark an der Entwicklung des Bebauungsplanes mitgearbeitet habe. In diesem Zuge spricht Herr Kiefer diverse Punkte an, die nach seiner Ansicht nicht das Ergebnis der durchaus konstruktiven Arbeit des Arbeitskreises widerspiegeln. Herr Kiefer wird nach einiger Zeit vom Ausschussvorsitzenden um Formulierung einer Frage gebeten. Herr Kiefer erkundigt sich daraufhin nach den Grenzabständen der Bebauung auf dem Kirchengrundstück zum städtischen Grundstück.

Redaktionelle Anmerkung: Die Thematik, ob Informationen an den Investor gegangen sind, wird nicht mehr als Frage gestellt. Der Protokollführer hat diese Feststellung allerdings zur Vervollständigung und Klarstellung in die Niederschrift aufgenommen.

TOP 12. Berufung beratendes Mitglied für Umweltangelegenheiten

BM Ulrichs gibt bekannt, dass die Umweltverbände Herrn Hartmut Andretzke als beratendes Mitglied für Umweltangelegenheiten vorgeschlagen haben.

Beschluss

Herr Hartmut Andretzke wird als beratendes Mitglied für Umweltangelegenheiten berufen.

5 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

2 Enthaltungen

TOP 13. Mitteilungen der Verwaltung (Monitoring Lüttje Legde, Karl-Rieger-Weg)

BM Ulrichs teilt mit, dass seit Beginn der Untersuchung des Grundwassers an der Lüttje Legde (sieben Grundwassermessstellen) im Jahr 2007 eine tendenzielle Abnahme der Schadstoffe bzw. deren Konzentration festzustellen sei. Die Arsen-Belastung liege heute unterhalb der Grenzwerte. Das Wasser könne bedenkenlos zum Gießen von Obst und Gemüse verwandt werden. Im Herbst gebe es eine erneute Messung.

Im Bereich der Altdeponie am Karl-Rieger-Weg gebe es drei Messstellen. Auch hier sei die Arsen-Belastung zurückgegangen und liege unterhalb der Grenzwerte. Leichte Belastungen gebe es bei AOX (adsorbierbare organische Halogenverbindungen). Die Ursache sei derzeit nicht festzustellen. Auch hier werde das Monitoring fortgesetzt.

TOP 14. Neufassung Erhaltungssatzung Nr. 11 - Nordhelmsiedlung Satzungsbeschluss

Dipl.-Ing. Meemken stellt die Neufassung der drei Erhaltungssatzungen Nr. 8, 9 und 11 im Zusammenhang dar und ergänzt die Sitzungsvorlage um Folgendes: Über die Erhaltungssatzungen könne eine Feinsteuerung erreicht werden. Man könne im Gegensatz zum Bebauungsplan zwischen Erstwohnung und Zweitwohnung unterscheiden. Die Genehmigung der Stadt sei durch den Landkreis nicht zu ersetzen. Die Erhaltungssatzung regle auch Angelegenheiten, die keiner Baugenehmigung bedürften. Für diese Fälle sei ein separates Antragsformular entwickelt worden.

Aus dem Geltungsbereich der alten Erhaltungssatzung Nr. 11 sei im westlichen Bereich das Gebäude der AWO herausgenommen und der Erhaltungssatzung Nr. 9 zugeordnet worden. Ein Gebäude östlich des Kinderheims Detmold sei ganz herausgenommen worden, weil es ein klassisches Außenbereichsgrundstück und in dem Gebiet kein weiteres Entwicklungspotential vorhanden sei.

Auf Nachfrage von RM Wehlage erläutert Dipl.-Ing. Meemken, dass eine Dauerwohnung nicht ersatzlos in ein Ferienappartement umgewandelt werden könne. Keinen Einfluss habe die Stadt, wenn in einem Gebäude mehrere Einheiten entstünden, von denen ein Teil Ferienwohnungen würden – wenn der Bebauungsplan nichts anderes vorsehe.

BM Ulrichs weist darauf hin, dass in Zukunft ein sehr hoher Kontrollaufwand nötig sei, um die Einhaltung der Erhaltungssatzungen zu überwachen. Heute könne man noch nicht abschätzen, ob die neuen Erhaltungssatzungen wirklich das geeignete Instrumentarium zur Eindämmung spekulativer Bodenpreisentwicklung seien. Interessant sei, dass Verkehrswertgutachten häufig auf der Basis von Vergleichswerten erstellt würden. Die Erhaltungssatzungen würden die Nutzung von Grundstücken einschränken und dadurch könnten sie Einfluss auf künftige Verkehrswertgutachten nehmen.

Der Vorsitzende plädiert dafür, das o. a. Außenbereichsgrundstück im Geltungsbereich zu belassen.

Beschluss

Aufgrund der Regelungen des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung - beschließt der Rat der Stadt Norderney die Neufassung der Erhaltungssatzung Nr. 11 (Nordhelmsiedlung) in der Fassung des Entwurfes vom 11.05.2012 (inkl. des Außenbereichsgrundstücks östlich der Lippestraße) als Satzung.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

TOP 15. Neufassung Erhaltungssatzung Nr. 8 - Am Fischerhafen, Südstraße Satzungsbeschluss

Beschluss

Aufgrund der Regelungen des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung - beschließt der Rat der Stadt Norderney die Neufassung der Erhaltungssatzung Nr. 8 (Am Fischerhafen, Deich-, Süd- und Südhoffstraße) in der Fassung des Entwurfes vom 11.05.2012 als Satzung.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

TOP 16. Neufassung Erhaltungssatzung Nr. 9 - An der Mühle, Mühlenstraße Satzungsbeschluss

Beschluss

Aufgrund der Regelungen des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung - beschließt der Rat der Stadt Norderney die Neufassung der Erhaltungssatzung Nr. 9 (An der Mühle, Mühlen-, Beneke-, Tannenstraße, Am Busbahnhof) in der Fassung des Entwurfes vom 11.05.2012 als Satzung.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

TOP 17. Bebauungsplan Nr. 25 B "Nordhelm-Mitte" - Verfahren zur 1. Änderung a) Beratung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss

BM Ulrichs begrüßt Frau Rita Abel von der NWP Planungsgesellschaft in Oldenburg, die im Folgenden die Planungen und wichtigsten Anregungen erläutert. Zu Beginn habe eine umfangreiche Bestandsanalyse der Nordhelmsiedlung gestanden. Der Vermietungsanteil liege bei 36 % (Stand 2010). Dies entspreche nicht dem in einem allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Dauerwohnen. Durch eine entsprechende Festsetzung habe man den Charakter der Nutzungsmischung zwischen Dauerwohnen und Gästebeherbergung sichern wollen.

Der Gebäudecharakter mit historischen Häusern (z. B. Torbogenhäuser) solle in der Siedlung erhalten bleiben. Die Grundstücks-Ausnutzung bleibe unter den Möglichkeiten des Bebauungsplans. Auch dies sei in Festsetzungen berücksichtigt worden.

Es solle Mindestgrundstücksgrößen von 450 qm für Einfamilienhäuser und 350 qm für Doppelhäuser geben. Zur Sicherung der städtebaulichen Strukturen seien private Grünflächen festgesetzt worden. In diese privaten Grünflächen seien auch die Bunkergrundstücke mit einbezogen worden. Es sollen keine größeren baulichen Anlagen entstehen.

Es handele sich bei dem Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Eine Innenentwicklung sei ein beschleunigtes Verfahren. Der Flächennutzungsplan sei noch nach der Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

Anregungen hätten das Verfahren, die Planungsrahmenbedingungen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die örtlichen Bauvorschriften und sonstiges wie z. B. die Wertstoffsammelstelle betreffen. Für die Wertstoffsammelstelle müsse noch ein Ersatzstandort gefunden werden.

Der Vorsitzende dankt Frau Abel für ihre Ausführungen.

RM Aldegarmann fragt, ob die gegenwärtige Planung für das Kirchengrundstück den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes entspreche. Frau Abel bejaht dies.

RM Wehlage möchte Dauerwohnen besser abgesichert sehen und spricht sich dafür aus, das Gebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet statt zu einem Sondergebiet zu machen. Dipl.-Ing. Meemken verweist auf die erstmals vorgenommene Begrenzung der Ferienappartements im neuen Bebauungsplan. Im Übrigen könne man in einem allgemeinen Wohngebiet keine Festsetzung zu Ferienappartements treffen. Deswegen habe man sich für ein Sondergebiet entschieden.

Ausgehend von der Bemerkung des RM Wehlage, dass das abgeschnittene Satteldach auf dem Kirchengrundstück nicht den Besprechungen im Bauausschuss entspreche, entwickelt sich eine sehr kontroverse Diskussion.

Die Frage von Herrn Moroni nach der Zulassung von Zwischenfragen der Bürger an dieser Stelle beantwortet der Vorsitzende mit der Feststellung, dass eine solche Möglichkeit vorher nicht beantragt worden sei.

BM Ulrichs findet es „unglaublich“, dass nach zwei Jahren Diskussion und zwei öffentlichen Auslegungen ein beschlussreifer Bebauungsplan vorliege und nun festgestellt werde, dass das alles nicht gewollt sei. Den Bauantrag für das Kirchengrundstück habe man parallel behandelt.

Der Vorsitzende bleibt dabei, dass über das abgeschnittene Dach im Bauausschuss nicht gesprochen worden und es eine Neuigkeit sei.

2. stellv. BM Stange fragt, ob es eine Lösung ohne erneutes Auslegungsverfahren gebe. Dipl.-Ing. Meemken erklärt, dass bei einer Ergänzung der Festsetzung (nur geschlossenes Satteldach) die Ausnutzbarkeit auf dem Kirchengrundstück berührt sei und damit auch die Belange. Er will sich zunächst mit dem Landkreis abstimmen, ob die Ergänzung der gestalterischen Festsetzung die Grundzüge der Planung berühre und der Plan in diesem Fall erneut ausgelegt werden müsse. Der Bauausschuss gebe nur einen Empfehlungsbeschluss für den Verwaltungsausschuss und Rat ab.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt unterstützt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm-Mitte“ mit der Maßgabe, die Festsetzung um die generelle Vorgabe eines geschlossenen Satteldaches zu ergänzen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landkreis Aurich abzustimmen, ob bei einer solchen Ergänzung der Festsetzung der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden muss. Die Beschlussfassung hinsichtlich der Stellungnahmen, der Abwägung und der Satzung wird an den Verwaltungsausschuss verwiesen.

5 Stimmen dafür

1 Stimmen dagegen

1 Enthaltungen

TOP 18. Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap" - Verfahren zur 6. Änderung a) Beratung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass es sich hier um die Änderung des Bebauungsplanes handele. Die durchaus sinnvolle Ergänzung des Planes um die westliche Mühlenstraße und die Zuordnung der nördlichen Südstraße zum Bebauungsplan Nr. 5 „Südstraße“ würde den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändern und könne somit nur im Rahmen einer Neuaufstellung vorgenommen werden.

Dipl.-Ing. Meemken hält die in der Vergangenheit festgelegten Geltungsbereiche ebenfalls für unglücklich. Eine Erklärung, warum die Bereiche so festgelegt wurden, hat er nicht.

RM Wehlage fragt, ob die WA1-Festsetzung in der Mühlenstraße/Jann-Berghaus-Straße es zulasse, das Dachgeschoss auszubauen. Dipl.-Ing. Meemken antwortet, dass dies in der zweigeschossigen Bebauung möglich sei, soweit dadurch kein drittes Vollgeschoss entstehe.

RM Wehlage lehnt nach wie vor den Verbrauchermarkt ab und wird dem Bebauungsplan deshalb auch nicht zustimmen. Er spricht den Bauhof an, zu dem es im Moment keine Alternative gebe. Seiner Meinung nach könne dieser Bauhof nicht umgebaut werden wegen der WA-Festsetzung. BM Ul-

richs wiederholt die parteiübergreifende Einigkeit darüber, den Bauhof langfristig nicht dort zu belassen. Keinesfalls werde der Bauhof an der jetzigen Stelle ausgebaut werden.

RM Wehlage kritisiert die verkehrsberuhigte Zone an der Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße und bei Yskers Ruh. Dies solle zu einer Verdichtung der Bebauung führen und dagegen spreche er sich aus. Dipl.-Ing. Meemken sieht eine Diskrepanz in der Argumentation hinsichtlich des Dachausbaus in der Mühlenstraße und einer Option, an anderer Stelle Wohnraum zu schaffen.

Beschluss

- a) Die während der beiden Auslegungsverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Kap“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

6 Stimmen dafür

1 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

TOP 19. Mitteilungen der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

TOP 20. Anfragen und Anregungen

Umweltangelegenheiten

- a) RM B. Onnen hat eine Frage wegen der Baustelle Im Gewerbegebiet 54. Hier sei die Düne sehr weit abgetragen worden. Dipl.-Ing. Meemken geht davon aus, dass hier auf eigenem Grund gebaut werde, will dies aber noch kontrollieren.
- b) RM Aldegarmann ist aufgefallen, dass sich an der Hafenstraße, der Hundewiese und auf dem Grundstück Namuth der Riesenknöterich sehr stark ausgebreitet habe und bittet darum, einer weiteren Ausbreitung rechtzeitig entgegenzuwirken.
- c) RM B. Onnen weist darauf hin, dass sich der Staudenknöterich am Karl-Rieger-Weg in Höhe des Schützenhauses auch wieder ausbreitet. Hier hat man in der Vergangenheit bereits versucht, die Ausbreitung des Staudenknöterichs mit Hilfe einer Folie einzudämmen. Mittlerweile wächst der Knöterich allerdings durch die Folie und breitet sich wieder aus.

Bauangelegenheiten

- d) RM B. Onnen fragt nach der unter TOP 10 der Sitzung vom 26.03.2012 zugesagten Liste mit Wohnungen für Norderneyer. Dipl.-Ing. Meemken sagt, dass diese Thematik für die Mitteilungen der Verwaltung im nichtöffentlichen Teil vorbereitet gewesen sei. Es wird vereinbart, die Thematik als TOP auf die nächste Tagesordnung zu setzen.
- e) RM B. Onnen bittet darum, so komplexe Sitzungsvorlagen wie für diese Sitzung in Papierform zur Verfügung zu stellen. Der Vorsitzende verweist auf das Ratsinformationssystem.
- f) Auf Nachfrage von RM B. Onnen nennt BM Ulrichs die erste Juliwoche als Termin für die Errichtung des Uhrenturms auf der Grundschule.

- g) RM B. Onnen fragt nach dem letzten Stand der Arbeiten am Feuerwehrgerätehaus. Die Arbeiten an der provisorisch abgesicherten Treppe ruhen derzeit. BM Ulrichs antwortet, dass der Umfang der Reparaturen größer sei, als vorher gedacht und es noch Klärungsbedarf bezüglich der Art der einzubauenden Treppe gebe. Die Baustelle biete mit der provisorischen Absicherung aber kein Gefährdungspotential. Der Vorsitzende verweist auf die Behandlung des Themas im Verwaltungsausschuss.
- h) RM B. Onnen weist darauf hin, dass die bauliche Substanz der Marienhöhe sehr zu wünschen übrig lasse. Immerhin befinde sich das Haus im Eigentum des Staatsbades. BM Ulrichs verweist auf das schwebende Verfahren. In dieser Zeit könne man kein Geld für die Sanierung investieren. Wann das Verfahren beendet sei, könne nicht abgesehen werden. RM Wehlage ist der Meinung, dass man mit einer historischen Substanz sorgfältiger umgehen solle. Der Vorsitzende verweist auf den Aufsichtsrat des Staatsbades als richtigen Adressaten und RM Aldegarmann empfiehlt vor einer weiteren Diskussion die Einsichtnahme in die Verträge, die von Hannover übernommen wurden.
- i) RM Wehlage bittet um Erläuterung des aktuellen Standes bezüglich der Entwicklungen auf dem ehemaligen Wilbers Grundstück. BM Ulrichs antwortet, dass das rückwärtige Grundstück heute von der Firma Beekmann genutzt werde. Der zum Baugebiet An der Reede gelegene Teil werde als Lagerfläche vom NLWKN genutzt. Die neue Eigentümergemeinschaft des Haupthauses sei auf die Stadt zugekommen und habe ihren Unmut wegen der nicht in ein allgemeines Wohngebiet passenden Nutzung dargestellt. Die Nutzungen seien über viele Jahre geduldet worden. Es habe ein Gespräch mit allen Beteiligten gegeben. Die Firma Beekmann werde das Gelände in Kürze räumen und in Ordnung bringen. Die Eigentümergemeinschaft habe erkannt, dass das NLWKN wichtige hoheitliche Aufgaben wahrnehme. Es sei eine Akzeptanz für die weitere Nutzung durch das NLWKN erkennbar.

Für die ehemalige Baracke liege eine Baugenehmigung für eine energetische Dachsanierung vor. Die Dachsanierung sei abweichend von der Baugenehmigung gebaut worden. Das Bauamt der Stadt Norderney habe daraufhin in Amtshilfe für den Landkreis eine Stilllegung des Baus vorgenommen. Mittlerweile sei die Angelegenheit bereinigt und der Bau fortgesetzt worden.

RM Wehlage fragt, ob auf dem Gelände weitere Bauten zulässig seien. BM Ulrichs antwortet, dass der jetzige Bebauungsplan keine weitere Bebauung zulasse.

TOP 21. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

- a) Herr Moroni fragt, wo die Verwaltung im gerade beschlossenen Bebauungsplan 25 B eine Verbesserung gegenüber dem alten Plan zur Erreichung des Planungsziels (Verbesserung der Wohnsituation der einheimischen Bevölkerung; Sicherung und Schaffung neuen Wohnraums) sehe. BM Ulrichs weist darauf hin, dass das Ziel ursprünglich nicht die Verbesserung der Wohnsituation gewesen sei, sondern man habe im Bereich des Bebauungsplans eine Geschossigkeit festgestellt, die keiner mehr gewollt habe. Deswegen und wegen der Bunkergrundstücke habe man den Bebauungsplan geändert und in diesem Zusammenhang auch die Sicherung von Wohnraum beschlossen. Dipl.-Ing. Meemken nennt als Unterschied zwischen dem alten und dem neuen Bebauungsplan, dass beim neuen eine Dauerwohnung vorgehalten werden müsse und höchstens zwei Ferienwohnungen zugelassen seien.
- b) Herr Moroni fragt, warum im Bebauungsplan 25 B keine Verhältnismäßigkeit zwischen Dauerwohnraum und untergeordnetem Ferienwohnraum festgestellt worden sei. Möglich sei immer noch, eine 14-qm-Wohnung im Souterrain zum Dauerwohnen zu planen und ansonsten Ferienwohnungen zum Verkaufen. Dipl.-Ing. Meemken sieht kaum eine Möglichkeit bei den Gebäuden im Geltungsbereich, ein arges Missverhältnis zwischen Dauerwohnraum und Ferienwohnraum zu schaffen. Eine Kellerwohnung wie im genannten Beispiel sei nicht genehmi-

gungsfähig. Als Teil des Milieus sei eine Haushaltsgröße und daraus resultierend eine Mindestwohngröße festgelegt worden, die Teil der Baugenehmigung sei.

- c) Auf Nachfrage von Herrn Moroni antwortet Dipl.-Ing. Meemken, dass die Festsetzung eines Verhältnisses zwischen Dauer- und Ferienwohnraum diskutiert, aber mit politischer Mehrheit abgelehnt worden sei.
- d) Herr Jentsch erkundigt sich, warum die Kurverwaltung bemüht sei, dem jetzigen Pächter der Marienhöhe die Existenzgrundlage zu entziehen und stattdessen die Firma Brune, die schon so viel habe, zum neuen Pächter zu machen. BM Ulrichs und der Vorsitzende machen deutlich, dass man sich zu Vertragsangelegenheiten des Staatsbades nicht äußere.
- e) Dr. Schetelig fragt, ob ein Investor in der Siedlung ein Grundstück erwerben und vier Ferienwohnungen bauen könne, ohne dass die Nutzung beschränkt sei. BM Ulrichs antwortet, dass Eigentums- und Besitzrechte nicht berührt werden durch die Bauleitplanung. Ein Käufer übernehme die Rechte und Pflichten des vorherigen Eigentümers.
- f) Dr. Schetelig stellt die Frage, ob Norderneyer in Ferienwohnungen dauerhaft wohnen könnten. BM Ulrichs antwortet, falls jemand mehr als zwei Dauerwohnungen schaffen wolle, werde hierfür eine einvernehmliche Lösung geschaffen.
- g) BM Ulrichs bejaht die Frage von Dr. Scheteling, ob die Einschränkungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen und der Nutzungen auch für das Kirchengrundstück gelten.
- h) Frau Obert erkundigt sich, wer Eigentümer des Kirchengrundstücks sei, was nun damit passiere und wann. Der Vorsitzende teilt mit, dass der Investor seinen Plan überarbeiten und dem Bauausschuss erneut vorlegen müsse. Eigentümer sei die Kirchengemeinde. Der Investor kaufe erst, wenn er eine Baugenehmigung habe.
- i) Herr Daeglau stellt die Frage, wie weit die Stadt Norderney Einfluss auf die Recycling-Anlage habe. Die Betreiber hielten sich nicht an die Auflagen. BM Ulrichs legt dar, dass es einen Vertrag mit EKO-Plant gebe. Wenn es Verstöße gegen den Vertrag gebe, solle er zwecks Klärung vorbeikommen.
- j) Herr Saathoff wendet sich mit der Frage an den Vorsitzenden, ob dieser alle Unterlagen zu dieser Sitzung gelesen habe. Der Vorsitzende bejaht dies.
- k) Herr Saathoff stellt die Frage, ob es gewollt sei, dass die bebaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 30 zugunsten der WGN und zu Ungunsten der Privaten ausgeweitet würden. Der Vorsitzende antwortet, dass man die städtischen Belange im Auge behalten müsse und sich deshalb bezüglich der Dachausbauten nicht im Wege stehen dürfe.
- l) Frau Kirch fragt, wieso die Gartenstadt nicht komme. Es gebe viele Norderneyer mit Erstwohnsitz auf der Insel, die Interesse daran hätten. Der Vorsitzende antwortet, dass sich das Konzept politisch nicht habe durchsetzen können. Er werde die Angelegenheit nicht öffentlich behandeln, weil es sich um einen Privatinvestor handele.
- m) Herr Saathoff fragt, ob die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche beim Haus Klipper so durchgeführt werde oder ob sich dies in eine andere Richtung entwickle. Dipl.-Ing. Meemken sagt, dass der Kreis Hörter die ihm gegenüber geäußerten Bedenken der Stadt sehr ernst genommen und an den Betreiber weitergeleitet habe.
- n) Herr Saathoff erkundigt sich nach der Absicherung des Milieuschutzes in den Erhaltungssatzungen. BM Ulrichs stellt zwei Voraussetzungen dar, die erfüllt werden müssten z. B. beim Abbruch eines Hauses, das Dauerwohnungen enthielt: Die Wohnungen müssten wieder ent-

stehen, die in dem Gebäude vorhanden waren und das Verhältnis der neu geschaffenen Wohnungen müsse im Verhältnis zu den Vorgaben der Erhaltungssatzung stehen.

- o) Herr Saathoff vermisst die Bürgerbeteiligung bei beiden Bebauungsplänen. BM Ulrichs entgegnet, dass kaum ein Bebauungsplan wie der Bebauungsplan 25 B so öffentlich behandelt worden sei und nennt konkrete Daten (öffentliche Auslegung, Treffen mit der Bürgerinitiative, Beratung in öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses). Allein die Anzahl der Stellungnahmen spreche eine deutliche Sprache.
- p) Herr Moroni fragt, wie der Bebauungsplan Nr. 25 B durchgesetzt werden solle. Er sehe erhebliche Vollzugsdefizite. BM Ulrichs verweist auf die Unterschiede in den Rechtsauffassungen der Stadt und des Fragenden.
- q) Herr Moroni erkundigt sich nach dem Blockhaus in der Poststraße. BM Ulrichs erläutert, dass der Bauherr eine temporäre Genehmigung bis zum Herbst habe, um die Baulücke bis zur endgültigen Bebauung mit einem Verkaufsladen auszufüllen. Für die zwei Tage dauernden Arbeiten sei eine Ausnahme von der Lärmschutzverordnung erteilt worden.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Harms
(Vorsitzender)

Ulrichs
(Bürgermeister)

Köß
(Protokollführer)