



Niederschrift über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (BSA/XV/004/2007)

Sitzungstermin: Dienstag, den 24.04.2007

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 18:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaus-Neubau, Zimmer 413

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hans Fricke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Paul Foest

Ratsmitglieder

Herr Walter Düngemann

für Herrn Weber

Ausschussmitglieder

Herr Sönke Eden

Herr Ludwig Harms

Herr Wilhelm Mohr

Herr Lutz van Ohlen

Herr Friedhelm Park

Herr Michael Runden

Herr Bruno Schachner

Herr Heinz Dieter Schmidt

Frau Susanne Westermann

beratende Mitglieder

Herr Everwien Lohmeyer

Herr Eerke-Ivo Bruns

Herr Folgert Kuper

Frau Agnes Mülder

stellv. ber. Mitglieder

Frau Lydia Adler

Verwaltung

Herr Claus-Peter Horst

Herr Rolf Meyerhoff

Herr Friedhelm Penning

Herr Dietmar Stracke

Frau Jutta Wageningen van

Protokollführerin

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Joachim Heemsoth

Herr Michael Weber

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 06.02.2007 (XV/003/2007)
- 3 Verpflichtung der beratenden Mitglieder
- 4 A. 66. Änderung des Flächennutzungsplanes B. Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. G 3 - Bereich nördlich der Logabirumer Straße - Hohe Heide
Vorlage: 2.61/XV/0124/2007
- 5 Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 28.06.2006
61. Änderung des Flächennutzungsplanes, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für einen Bereich zwischen Ubbo-Emmius-Straße und Westerende sowie Conrebbersweg und Oltmannsweg
Vorlage: 2.61/XV/0140/2007
- 6 Bebauungsplan Nr. 197 im Bereich Christine - Charlotten - Straße zwischen Großstraße und Große Roßbergstraße
Vorlage: 2.61/XV/0141/2007
- 7 Bebauungsplan Nr. 198 im Bereich Hoher Weg / Hindenburgstraße
Vorlage: 2.61/XV/0148/2007
- 8 Arbeit des Runden Tisches (Beschluss der Sanierungskommission vom 20.02.2007)
- 9 Informationen
- 9.1 Informationen zum Bebauungsplan Nr. 102 (für den Bereich zwischen Süderkreuzstraße, Boromäushospital sowie Kirchstraße und Haneburgallee)
- 10 Anfragen

Protokoll/Niederschrift:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Herr Fricke eröffnete um 16.00 Uhr die Sitzung, stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Fricke fragte nach Wünschen zur Tagesordnung.

Herr Runden beantragte für die AWG-Fraktion, das Thema „Ärztehaus“, welches als TOP im nichtöffentlichen Teil unter „Informationen über Baugesuche“ beraten werden solle, im öffentlichen Teil zu behandeln, da ein erhebliches öffentliches Interesse bestehe.

Auch **Herr Foest** äußerte den Wunsch, dieses Thema im öffentlichen Teil zu behandeln.

Herr Stracke bestätigte den Eingang des Antrages der AWG-Fraktion für eine Behandlung des Tagesordnungspunktes im öffentlichen Teil und führte aus, eine vollständige Beratung im öffentlichen Teil sei nicht zulässig, da über den Stand des Baugenehmigungsverfahrens informiert werde und eine vertrauliche Beratung erforderlich sei.

Herr Stracke führte weiter aus, dass aufgrund der Aktualität eine teilweise Behandlung im öffentlichen Teil möglich sei und er einen Teil der Fragen der SPD-Fraktion, die an die Stadt gerichtet seien, entsprechend im öffentlichen Teil und einen weiteren Teil im nichtöffentlichen Teil beantworten werde.

Herr Penning werde über die Festsetzungen des Bebauungsplanes informieren.

Herr Schmidt betonte, im Interesse Aller solle über den Bebauungsplan im öffentlichen Teil gesprochen werden.

Es wurde beschlossen, die Tagesordnung um den Pkt. 9.1 „Informationen zum Bebauungsplan Nr. 102 (für den Bereich zwischen Süderkreuzstraße, Borromäus-Hospital sowie Kirchstraße und Haneburgallee) zu erweitern.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 06.02.2007 (XV/003/2007)

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

einstimmig

TOP 3 Verpflichtung der beratenden Mitglieder

Herr Fricke wies Frau Lydia Adler, Herrn Folgert Kuper, Herrn Eerke-Ivo Bruns sowie Herrn Everwien Lohmeyer auf ihre Verschwiegenheitspflicht, dem Mitwirkungsverbot und der Treuepflicht hin und händigte ihnen einen Auszug der §§ 25 bis 27 Niedersächsischer Gemeindeordnung (NGO) aus.

**TOP 4 A. 66. Änderung des Flächennutzungsplanes B. Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. G 3 - Bereich nördlich der Logabirumer Straße - Hohe Heide
Vorlage: 2.61/XV/0124/2007**

Herr Fricke verwies auf die Vorlage.

Beschluss :

- A. Dem Änderungsentwurf mit Begründung wird zugestimmt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durchzuführen.
- B. Dem Entwurf der Teilaufhebung mit Begründung wird zugestimmt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind durchzuführen.

einstimmig

**TOP 5 Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 28.06.2006
61. Änderung des Flächennutzungsplanes, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für einen Bereich zwischen Ubbo-Emmius-Straße und Westerende sowie Conrebbersweg und Oltmannsweg
Vorlage: 2.61/XV/0140/2007**

Herr Fricke verwies auf die Vorlage.

Herr Foest erklärte, die CDU-Fraktion stimme der Vorlage zu und kritisierte die bisherige lange Verfahrensdauer und dass möglicherweise eine Abbiegespur nicht mehr gebaut werde.

Herr Schachner erwiderte, dass die CDU-Fraktion dem bisherigen Verfahren zugestimmt habe.

Herr Schmidt entgegnete, dass die Aufhebung des Bebauungsplanänderungsverfahrens ein normaler Prozess sei und jetzt im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplanes geplant werden könne.

Auf Nachfrage von **Herrn Park** erklärte Herr Stracke, dass noch keine Klagebegründung eingegangen sei.

Beschluss:

A:

Der Beschluss des Rates vom 29.06.2006 (TOP 12) wird aufgehoben.

B:

Das Verfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich zwischen Ubbo-Emmius-Straße und Westerende sowie Conrebbersweg und Oltmannsweg wird eingestellt.

C:

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht für ein Gebiet zwischen Ubbo-Emmius-Straße und Westerende sowie Conrebbersweg und Oltmannsweg wird eingestellt.

Protokollanmerkung:

Bei der Beschlussfassung haben die Pläne einschließlich Begründung, Umweltbericht und sonstige Gutachten im Original vorgelegen.

einstimmig

TOP 6 **Bebauungsplan Nr. 197 im Bereich Christine - Charlotten - Straße zwischen Großstraße und Große Roßbergstraße Vorlage: 2.61/XV/0141/2007**

Herr Fricke verwies auf die Vorlage.

Herr Foest befürwortete die schon seit langem geforderte Umsetzung der Wiederöffnung der Christine-Charlotten-Straße.

Herr Mohr bewertete die Aufstellung des Bebauungsplanes insofern positiv, dass gerade in diesem Bereich ein Kinderspielplatz eingerichtet werde.

Beschluss :

Der Bebauungsplan ist aufzustellen.

einstimmig

**TOP 7 Bebauungsplan Nr. 198 im Bereich Hoher Weg / Hindenburgstraße
Vorlage: 2.61/XV/0148/2007**

Herr Fricke verwies auf die Vorlage.

Herr Schachner befürwortete die Bebauung aus ökologischer und ökonomischer Sicht.

Auf Nachfrage von **Herrn Foest**, warum die Stadt nicht diese Fläche erschließe, verwies **Herr Stracke** auf den nichtöffentlichen Teil.

Herr Schmidt sprach sich ebenfalls für die Bebauung in diesem Bereich aus.

Beschluss :

Der Bebauungsplan ist aufzustellen.

einstimmig

**TOP 8 Arbeit des Runden Tisches (Beschluss der Sanierungskommission
vom 20.02.2007)**

Herr Fricke verwies auf die Vorlage.

Der Ausschuss nahm Kenntnis.

TOP 9 Informationen

a)

Herr Horst nahm Bezug auf eine Anfrage von Herrn Lohmeyer im Bau- und Sanierungsausschuss vom 06.02.07 mit der Bitte um Prüfung, in welchen Bebauungsplan-gebieten in Leer eine Kleintierhaltung erlaubt sei.

Herr Horst führte aus, grundsätzlich sei eine Kleintierhaltung in Kleinsiedlungsgebieten (ausgewiesene WS-Gebiete in Bebauungsplänen in Bingum und Logabirum, tlw. auch in Heisfelde) gem. § 2 BauNVO zulässig. Was früher zur Ergänzung des Ein-

kommens durch Selbstversorgung (Schlachtvieh, Eier- und Milchversorgung) war, sei heute meist nur noch Hobbytierhaltung.

In Wohn- und Mischgebieten seien Ställe und Einrichtungen für die (Klein-) Tierhaltung als Nebenanlagen zulässig, wenn es sich um untergeordnete Nebenanlagen handeln würden, müssen der Hauptnutzung „dienen“ und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

b)

Herr Horst gab bekannt, dass die Planunterlagen im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bundeswasserstraßen Ems und Dortmund-Ems-Kanal in der Zeit vom 25. April bis 25. Mai 2007 einschließlich in Raum 115 im Rathaus-Neubau für jedermann öffentlich ausliegen würden.

c)

Herr Horst teilte mit, dass die EWE den Bau einer Erdgas-Transportleitung von Nüttermoor nach Oude Statenzijl plane, um den stetig wachsenden Bedarf an Erdgas zu decken und langfristig eine günstige Erdgasversorgung in der Region zu sichern. Die Leitung werde von Ende Juli 2007 bis Ende Oktober 2007 verlegt.

TOP 9.1 Informationen zum Bebauungsplan Nr. 102 (für den Bereich zwischen Süderkreuzstraße, Boromäushospital sowie Kirchstraße und Haneburgallee)

Herr Penning erläuterte den Bebauungsplan aus dem Jahre 1981. Der Bebauungsplan sehe zwei Vollgeschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss vor. Innerhalb der Baulinien und Baugrenzen sei die Bebauung festgelegt. Der Bebauungsplan lege keine Höhen fest; diese richteten sich danach, was in der Umgebung vorhanden sei.

Herr Penning veranschaulichte die Höhe der Häuser in der Süderkreuzstraße anhand eines Planes.

Auf Nachfrage von **Herrn Runden** erklärte **Herr Penning**, dass die Häuser, die dort gestanden hätten, dreigeschossig und im vorderen Bereich eingeschossig gewesen seien.

Auf Nachfrage von **Frau Westermann** führte **Herr Penning** aus, dass die Firsthöhe von dem neuen Gebäude 12,75 m betrage und diese sich im Rahmen der dort vorhandenen Höhen befinde.

Herr Düngemann erklärte, dass der Bebauungsplan eine Straßenrandbebauung vorschreibe. Die BI habe erklärt, dass die Straßenrandbebauung eine Voraussetzung für eine Bebauung in diesem Bereich sei und ob es richtig sei, dass man von dieser Vorgabe abweiche.

Herr Stracke verneinte und verwies auf den nichtöffentlichen Teil. Er führte weiter aus, dass auf der Grundlage der Pläne davon auszugehen sei, ohne Befreiung nach der NBauO auszukommen. Die Befreiungstatbestände seien nicht mehr gegeben und nicht mehr in den Plänen enthalten.

Sodann beantwortete er die Fragen der SPD-Fraktion für den öffentlichen Teil.

3. Warum blieb das Grundstück während der ganzen Altstadtsanierungsphase unbebaut?

Im Juni 1979 gab das Borro gegenüber der Stadt Leer bekannt, dass sie auf dem Gelände südlich der Jugendherberge, damals noch Altenheim, am Steinburggang eine Langzeitliege-Station plane.

Das Gebäude Steinburggang 8 wurde zu diesem Zeitpunkt bereits vom Borro gekauft und ca. 1983 abgerissen.

Der Bebauungsplan Nr. 102 wurde am 15.10.1981 rechtsverbindlich das Grundstück Süderkreuzstraße 3 am 26.01.1983 an das Borromäus-Hospital verkauft.

In der Vergangenheit war auch ein Schwesternwohnheim in der Planung. Zur Ausführung kam nie ein Projekt, denn Ende der 90er Jahre stellte die Krankenhausverwaltung fest, das Gebäude am Steinburggang wäre zu entfernt vom Hauptgebäude.

In diesen Jahren veränderte sich allgemein die Krankenhausstruktur von einer Gemeinbedarfseinrichtung hin zum Dienstleistungsbetrieb.

Im eigenen Stammhaus wurde festgestellt, dass erst ungenutzte Freiflächen wirtschaftlich genutzt werden könnten. Die Umstrukturierung stand an.

5. Was war Gegenstand der Bauvoranfrage durch das Borromäus-Hospital bezüglich des Bauvolumens und der vorgesehenen Nutzung?

Gegenstand der Bauvoranfrage waren 2 dreigeschossige Ärztehäuser (2 Vollgeschosse mit voll ausgebautem Dachgeschoss). Die Höhe der Gebäude entsprach dem jetzt vorliegenden Entwurf.

Wie aus der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 21.06.2005 protokolliert, hat die Stadt dem Bauherrn aus städtebaulichen Gründen vorgeschlagen, statt der zwei Einzelhäuser eine L- oder U-förmige Gebäudezeile entlang der Süderkreuzstraße und des Steinburgganges zu wählen.

Geplant waren 4 Arztpraxen und 4 Wohnungen.

6. Welche Kriterien werden durch die untere Denkmalschutzbehörde zugrunde gelegt, um dem § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz gerecht zu werden?

Der Bezirkskonservator und die untere Denkmalschutzbehörde sind sich einig, dass der geplante Baukörper sich nicht als eine unproportionierte Baumasse darstellen darf, die die Umgebungsbebauung erdrückt. Einigkeit besteht auch darin, dass der geplante Baukörper nicht historisierend wirken soll.

Die untere Denkmalschutzbehörde ist offen für moderne Stilelemente wie Glas und Stahl.

8. Sind im Vorfeld bereits Befreiungen zugestanden worden?

Nein

9. Ist bekannt, dass durch Zurückweichen von der Baulinie (Bürgersteigkante), das Gebäude deutlich höher werden wird) optisch + 1 Etage)?

Ja, aber wirkt sich nicht aus.

10. Welche Maßnahmen plant die Verwaltung, um einem zu erwartenden deutlich höheren Verkehrsaufkommen gerecht werden zu können?

Zurzeit keine.

11. Warum wird eine Teilbaugenehmigung vor Ablauf verschiedener Fristen erteilt?

Der Antragsteller hat keine Teilbaugenehmigung erhalten.

TOP 10 Anfragen

Es wurden keine Anfragen vorgetragen.

Herr Fricke schloss den öffentlichen Teil der Sitzung um 16.45 Uhr und eröffnete um 17.00 Uhr den nichtöffentlichen Teil.

gez. Hans Fricke

gez. Dietmar Stracke

gez. Jutta van Wageningen

Vorsitzender

Stadtbaurat

Protokollführerin

F.d.R.:

Protokollführerin