



Niederschrift über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (BSA/XV/014/2008)

Sitzungstermin: Donnerstag, den 27.11.2008
Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr
Sitzungsende: 17:07 Uhr
Ort, Raum: Rathaus-Neubau, Zimmer 413

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hans Fricke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Paul Foest

Ausschussmitglieder

Herr Carl Friedrich Brüggemann

Herr Sönke Eden

Herr Ludwig Harms

Herr Joachim Heemsoth

Herr Jochen Kruse

Herr Wilhelm Mohr

Herr Lutz van Ohlen

Herr Michael Runden

Herr Bruno Schachner

Herr Michael Weber

Frau Susanne Westermann

beratende Mitglieder

Herr Everwien Lohmeyer

Herr Eerke-Ivo Bruns

Herr Folgert Kuper

Frau Agnes Mülder

Verwaltung

Herr Jens Bachmann

Herr Rolf Meyerhoff

Herr Friedhelm Penning

Frau Andrea Schüür

Abwesend:

stellv. ber. Mitglieder

Frau Lydia Adler

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 30.10.2008 (XV/013/2008)
- 3 70. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich südlich des Südringes und östlich des Osseweges - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 für ein Gebiet südlich des Südringes und östlich des Osseweges
Vorlage: 2.61/XV/0569/2008
- 4 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 - im Bereich beiderseits der Privatstraße
Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 beiderseits der Privatstraße
Vorlage: 2.61/XV/0547/2008
- 5 Informationen
- 6 Anfragen

Protokoll/Niederschrift:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Herr Fricke eröffnete die Sitzung, stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und begrüßte die Anwesenden.

Er erklärte, die AWG-Fraktion habe per Mail vom 23.11.2008 (Eingang 24.11.2008) beantragt, den Punkt „Hotelbau am Kopf des Handelshafens“ als Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

Herr Mohr vertrat die Auffassung, diesen Antrag zuständigkeitshalber im Werksausschuss zu behandeln.

Herr Foest pflichtete ihm bei. Die Thematik des Hafenkopfes sei bereits in der Tagesordnung der nächsten Sitzung des Werksausschusses am 03.12.2008 vorgesehen. Er regte an, die Angelegenheit ggf. auch in einer der nächsten Sitzungen des Bau- und Sanierungsausschusses zu erörtern.

Die Ausschussmitglieder waren sich einig, die Tagesordnung nicht um den Antrag der AWG-Fraktion zu erweitern.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 30.10.2008 (XV/013/2008)

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

11 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

TOP 3 70. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich südlich des Südringes und östlich des Osseweges - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 für ein Gebiet südlich des Südringes und östlich des Osseweges Vorlage: 2.61/XV/0569/2008

Herr Bachmann trug vor, angesichts der Erweiterungsabsichten des Verbrauchermarktes „Multi Süd“ und der bisherigen eher restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes habe sich die Verwaltung entschlossen, ein neues Bebauungsplanverfahren mit Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu initiieren.

Mit der heutigen Beschlussfassung werde zunächst nur das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Es seien noch weitergehende Gespräche mit dem Investor, bzw. dem Planungsbüro, zu führen und ein Raumordnungsverfahren sowie ein Verfahren aufgrund der interkommunalen Vereinbarung zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben parallel zum Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Herr Foest meinte, durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes trage die Verwaltung der Realität Rechnung und gebe den Schutz der Innenstadt auf. Er halte dieses für einen vernünftigen Weg, da die Verwaltung den Wünschen der Investoren in den Stadtrandlagen entgegenkomme und die unsäglichen Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes entfielen.

Herr Schachner widersprach der Ansicht von **Herrn Foest**. Er argumentierte, bei dem Standort von Multi Süd handele es sich keinesfalls um eine Fläche im unbeplanten Außenbereich. Der Verbrauchermarkt Multi Süd plane zwar seine Verkaufsflächen zu erweitern, aber keinesfalls sein Sortiment zu ändern oder zu ergänzen. Außerdem werde mit dem heutigen Beschluss zunächst nur das Bebauungsplanverfahren eröffnet.

Herr Bachmann machte deutlich, dass die Flächen des Einkaufsmarktes Multi Süd nicht dem „klassischen“ Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen, sondern planungsrechtlich gesichert seien. Es sei unter Umständen sogar möglich, dass im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung eine Minderung der gewünschten Erweiterungsflächen zustande komme.

Herr Fricke ließ über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

A. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern.

B. Der Bebauungsplan ist aufzustellen.

einstimmig

TOP 4 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 - im Bereich beiderseits der Privatstraße
Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Bereich der
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 beiderseits der Privatstraße
Vorlage: 2.61/XV/0547/2008

Herr Mohr trug vor, in der letzten Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 30.10.2008 sei die Thematik einer Verdichtung der Bebauung an der Privatstraße erörtert worden (sh. TOP 2.2. N). Abschließend, so zitierte **Herr Mohr** aus dem Protokoll, habe **Herr Stracke** angekündigt, die Verwaltung werde zunächst versuchen, ein „Vermittlungsgespräch“ zu führen, ehe eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Erlass einer Veränderungssperre nach genauer juristischer Betrachtung der

Umstände erwogen werde. Vielen Ratsmitgliedern sei ein Brief von Herrn Mettjes zugegangen, in dem auch Schadensersatzforderungen an die Stadt Leer thematisiert würden. Die politisch verantwortlichen Gremien können es nicht zulassen, dass sich die Stadt Leer in die Gefahr begeben, zu Schadensersatzzahlungen herangezogen zu werden.

Herr van Ohlen stellte den Antrag, sich die örtlichen Gegebenheiten an der Privatstraße gemeinsam anzuschauen.

Herr Bachmann erklärte, die Verwaltung habe mit Herrn Mettjes ein erfolgloses Gespräch geführt. Daraufhin habe sie sich in dieser Angelegenheit rechtlich beraten lassen und die heutige Vorlage erstellt.

Auf Nachfrage von **Herrn Fricke**, ob sich die Stadt Leer „auf der sicheren Seite“ befinde, antwortete **Herr Bachmann**, dieses sei eine Frage der Abwägung der Fakten, da **berechtigte Ansprüche geprüft werden müssten**.

Herr Bachmann teilte mit, dass in dieser Situation zwei verschiedene Verfahren bzw. Rechtsgebiete zu beachten seien. Sowohl aus bauordnungsrechtlicher Sicht müsse das Vorhaben betrachtet werden sowie auch aus planungsrechtlicher Sicht. Letztendlich habe die Verwaltung eine Vorlage für die Änderung des Bebauungsplanes sowie für den Erlass einer Veränderungssperre erstellt, um eine maßvolle Verdichtung in diesem Bereich vorantreiben zu können.

Herr Foest meinte, auch die CDU-Fraktion habe gehofft, dass sich ein Kompromiss zwischen den Interessen der Anlieger, der Verwaltung und des Bauherren finden lasse. Erst wenn dieses Ansinnen vergeblich sei, solle die Verwaltung ein Bebauungsplanänderungsverfahren in Betracht ziehen.

Herr Penning stellte dar, Anhaltspunkte für einen Entschädigungsanspruch in bauordnungsrechtlicher Sicht nach den Bestimmungen der §§ 39 und 42 Baugesetzbuch (BauGB) ergäben sich seiner Auffassung nach nicht. Bei dem Gespräch mit Herrn Mettjes habe dieser lediglich angeboten, anstatt des mittleren Vierfamilienhauses zwei Doppelhaushälften zu errichten, so dass sich die Anzahl der Wohneinheiten von neun auf sieben verringere. Dieses wirke sich aber weder auf die planungsrechtlichen Bedenken noch auf die bauordnungsrechtlichen Problematiken aus.

Herr Runden schlug vor, den Tagesordnungspunkt im nicht öffentlichen Teil weiter zu behandeln.

Herr Mohr erwiderte, da er noch weiteren Informationsbedarf habe, stelle er den Antrag, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Herr Harms wies darauf hin, dass im Dezember 2008 keine Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses mehr vorgesehen sei und deshalb eine Sondersitzung im Dezember einberufen werden müsse.

Herr Schachner schlug vor, die Angelegenheit jetzt zu beraten und im nicht öffentlich Teil der Verwaltung Gelegenheit zu geben, den Ausschuss über weitere Details zu informieren.

Herr Runden betonte, die Verwaltung solle auf jeden Fall im zu dem Schreiben von Herrn Mettjes eine Stellungnahme erarbeiten.

Herr Fricke fasste die Wortmeldungen der Ausschussmitglieder zusammen und schlug vor, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und möglichst im Dezember eine Ausschusssitzung einzuberufen. Jedem Ausschussmitglieder stehe es bis dahin frei, die Örtlichkeiten der Privatstraße in Loga zu besichtigen.

Er ließ über diesen Antrag abstimmen.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste möglichst noch im Dezember stattfindende Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vertagt. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Stellungnahme zu dem Schreiben des Bauantragstellers zu erarbeiten. Es bleibt jedem Ausschussmitglied überlassen, sich persönlich von den örtlichen Gegebenheiten zu überzeugen.

einstimmig

TOP 5 Informationen

keine

TOP 6 Anfragen

keine

gez. Hans Fricke

Vorsitzender

gez. Wolfgang Kellner

Bürgermeister

gez. Andrea Schüür

Protokollführerin

F.d.R.:

Protokollführerin