



Niederschrift über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr (StVA/XVI/015/2013)

Sitzungstermin: Donnerstag, den 18.04.2013

Sitzungsbeginn: 16:30 Uhr

Sitzungsende: 18:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaus Altbau, großer Saal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hans Fricke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Paul Foest

Ausschussmitglieder

Herr Bonné Harms

Herr Ulf-Fabian Heinrichsdorff

Frau Ursel Nimrich

bis einschließlich TOP 3 n.ö.T.

Herr Michael Runden

Herr Bruno Schachner

Herr Heinz Dieter Schmidt

Herr Christian Winkler

Ratsmitglieder

Herr Walter Düngemann

Vertreter für Herrn Rebels

Herr Remmer Schröder

Vertreter für Herrn Kruse

beratende Mitglieder

Herr Eerke-Ivo Bruns

Herr Joachim Heemsoth

bis einschließlich TOP 3 n.ö.T.

Herr Wilhelm Mohr

Herr Joachim Rediker

Frau Erika Spier

Bürgermeister

Herr Wolfgang Kellner

Verwaltung

Herr Tobias Barthel

Fachdienst 2.61

Frau Elke Hinrichs

Stabstelle 9.23

Frau Insa Jelden

Protokollführerin Fachdienst 2.61

Herr Gerhard Krone

Fachdienst 1.32

Herr Carsten Schoch

Stadtbaurat

Frau Jutta Wageningen van

Fachdienst 2.60

Gäste

Herr Olaf Bade

van Leeuwen Projektontwikkeling BV/
psp Paul Stein Planung; zu TOP 2 und
3 n.ö.T.

Herr Paul Stein

van Leeuwen Projektontwikkeling BV/
psp Paul Stein Planung; zu TOP 2 und
3 n.ö.T.

Herr van Leeuwen

van Leeuwen Projektontwikkeling BV/
psp Paul Stein Planung; zu TOP 2 und
3 n.ö.T.

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Jochen Kruse

Herr Ernst-Gerold Rebels

stellv. ber. Mitglieder

Herr Erhard Dänekas

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.02.2013 (StVA/XVI/012/2013)
- 3 Dorferneuerung für die Ortsteile Loga und Logabirum;
Förderbewilligung für die Maßnahme "Umgestaltung Karkpad" in Logabirum
Vorlage: 2.60/XVI/0388/2013
- 4 Bebauungsplan Nr. 212 für ein Gebiet zwischen Konrad-Adenauer-Passage und Bahnhofsring sowie Mühlenstraße 99-131 und Bürgermeister-Ehrlenholtz-Straße;
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2.61/XVI/0390/2013
- 5 Bebauungsplan Nr. 213 für ein Gebiet zwischen Rymeerstraße und Bahndamm;
Aufstellungsbeschluss
Beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
Vorlage: 2.61/XVI/0392/2013
- 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 für ein Gebiet zwischen Christine-Charlotten-Straße, Augustenstraße und Annenstraße; Aufstellungsbeschluss Beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
Vorlage: 2.61/XVI/0399/2013
- 7 Wohnungsmarkt in Leer;
Antrag der SPD-Fraktion vom 05.03.2013
Vorlage: 2.61/XVI/0394/2013
- 8 Informationen
 - 8.1 Christine-Charlotten-Straße
 - 8.2 Kleinkläranlagen Loga/Logabirum
 - 8.3 Bingum
- 9 Anfragen
 - 9.1 Altstadt Parkplätze
 - 9.2 Wendeplatz Dr.-Reil-Weg

9.3 Straßenbeleuchtung

10 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

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

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.02.2013 (StVA/XVI/012/2013)

Herr Heinrichsdorff fragte an, ob die Informationen über Baugesuche auch im Ratsinformationsportal einsehbar seien.

Protokollhinweis: Die Informationen über Baugesuche und alle weiteren Anhänge der Niederschriften sind im Ratsinformationsportal einsehbar.

Herr Fricke bat um die Abstimmung zur Genehmigung der Niederschrift.

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift über die Sitzung vom 19.02.2013 (StVA/XVI/012/2013) wird genehmigt.

TOP 3 Dorferneuerung für die Ortsteile Loga und Logabirum; Förderbewilligung für die Maßnahme "Umgestaltung Karkpad" in Logabirum Vorlage: 2.60/XVI/0388/2013

Herr Fricke bezog sich auf die Vorlage und bat um Fragen zu dem Thema.

Herr Schoch berichtete noch von einem geplantem Ortstermin am 07.05.2013 um 18.00 Uhr, Treffpunkt: Maiburger Straße (Grünfläche), Interessierte seien hierzu eingeladen.

Herr Fricke bat um die Abstimmung.

Beschluss: (einstimmig)

Der Ausschuss empfiehlt, den Ausführungsplanungen der Fördermaßnahme „Umgestaltung Karkpad in Logabirum“ im Rahmen der Dorferneuerungsplanung Loga/Logabirum zuzustimmen.

**TOP 4 Bebauungsplan Nr. 212 für ein Gebiet zwischen Konrad-Adenauer-Passage und Bahnhofsring sowie Mühlenstraße 99-131 und Bürgermeister-Ehrlenholz-Straße;
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2.61/XVI/0390/2013**

Herr Fricke bezog sich auf die Vorlage und bat um Wortmeldungen.

Frau Nimmrich merkte an, dass auf Seite 1 der Vorlage zu TOP 4 davon berichtet wurde, dass das Modehaus Leffers im Juli 2012 über eine Erweiterung von 2.500 qm einen positiven Bauvorbescheid erhalten habe. Dieser Bescheid sei in keiner der entsprechenden Anlagen zum Protokoll des Ausschusses aufgeführt worden. Frau Nimmrich stellte die Zulässigkeit der Baugenehmigung in Frage.

Herr Schoch antwortete daraufhin, dass die Baugenehmigung nur auf der Grundlage von bestehendem Baurecht erteilt werden würde. Für diesen Bereich gäbe es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, sodass eine Baugenehmigung erteilt werden müsse. Weiter merkte Herr Schoch an, dass in dem Bereich des B-Planes Nr. 212 in den letzten Jahren kaum Veränderungen vorgenommen wurden. Das Bauvorhaben würde sich einfügen. Zudem sei die Bauvoranfrage der regelmäßig der Niederschrift beigefügten Listen enthalten gewesen.

Frau Nimmrich erwiderte, dass den Mitgliedern des StVA lediglich der Eingang der Bauvoranfrage vom Modehaus Leffers mitgeteilt wurde. In Anbetracht der vorherigen Entwicklung und Sensibilität hätte die Verwaltung im Ausschuss darauf hinweisen müssen.

Herr Kellner fügte hinzu, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr im Rahmen der Parkplatzsituation/ zukünftige Entwicklung in Kenntnis gesetzt wurde.

Herr Foest verwies darauf, dass vor einigen Jahren der damalige Stadtbaurat den Ausschussmitgliedern zugesagt hatte, sie würden über größere Bauvorhaben im Stadtgebiet informiert werden. Herr Foest bat darum, dies in Zukunft auch weiterhin zu tun.

Herr Schachner fragte an, ob die Bauvoranfrage vom Modehaus Leffers mit ihrer Erweiterung Einfluss auf das habe, was heute beschlossen werden solle. Der neue Bebauungsplan werde über Wohnraum, Kosten und den Baumbestand entscheiden und eine Möglichkeit bieten, auf die Planungen in dem Geltungsbereich Einfluss zu nehmen, insbesondere auf die Verkaufsflächen.

Herr Schmidt ergänzte noch dazu, dass die Bauvoranfrage und der daraus resultierende positive Bauvorbescheid dem Ausschuss durchaus bekannt sei. Herr Schmidt sagte weiter, dass mit dem heutigen Aufstellungsbeschluss der Startschuss für ein neues Projekt in der Innenstadt gelegt werde. Herr Schmidt bezog sich auf die Vorlage und fragte nach der Höhe der Planungskosten.

Herr Schoch erläuterte, dass man ganz am Anfang des Verfahrens stehe, ein Investor sei da, der seine Projekte bereits vorgestellt habe. Mit dem heutigen Beschluss kann mit der Arbeit/ bzw. den Planungen begonnen werden. Weiter erwähnte Herr Schoch, dass die Planungen von ITG die Innenstadt stärken, aber auch die Balance zur Außenstadt halten würden. Herr Schoch hielt Planungskosten in Höhe von 5000 € bis zu 10000 € als denkbar. Bezüglich der Übernahme dieser Kosten, eventuell durch den Investor als Verursacher, müsse noch verhandelt werden. Herr Schoch sicherte den Ausschussmitgliedern eine Transparenz in diesem Verfahren zu, allerdings unter Einhaltung des Vertrauensschutzes im Baugenehmigungsverfahren.

Herr Kellner wies darauf hin, dass in dem zukünftigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 allgemeines Baurecht bestehe. Dies hätte zur Folge, dass eine Baugenehmigung entsprechend den Planungen des eingereichten Bauantrages (soweit möglich) zu erteilen sei. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre aber die Möglichkeit gegeben, steuernd einzugreifen und Bauvorschriften wie z.B. Geschossflächen, Verkaufsflächen usw. vorzugeben. Im Allgemeinen würde es in einem Bebauungsplanverfahren deutlich mehr Prüfmöglichkeiten geben.

Herr Foest lobte die neue Entwicklung im Bereich der Innenstadt. Allerdings merkte Herr Foest an, dass die Planungen unbedingt mit dem Einzelhandelskonzept abgestimmt werden sollten und ein verträgliches Maß eingehalten werden sollte. Insbesondere im Bereich der Sortimentsvielfalt bezüglich der Ansiedlung eines Elektro- und Lebensmittelmarktes. Herr Foest kritisierte allerdings die geplanten Flächen. S.E. wären 7200 m² zusätzliche Verkaufsfläche durch die Erweiterung von Leffers zu viel, auch bezüglich der Verkehrsbelastung. Herr Foest stehe diesem dezentralem Einzelhandelskonzept positiv gegenüber, allerdings sollten die Baumassen auf ein innenstadtverträgliches Maß begrenzt werden, um nicht andere mögliche Standorte, wie im Einzelhandelskonzept von ITG vorgestellt, zu vernachlässigen.

Herr Schachner hielt die Planungen für wenig konkret, weiter gäbe es bei den Planungen doch große Unterschiede zu denen der ECE-Projektgruppe. Herr Schachner hielt ein Einkaufszentrum, welches das Angebot der Innenstadt kopiere, für wenig sinnvoll, stehe aber einer Entwicklung in der Nähe des Ceka-Standortes positiv gegenüber.

Herr Schmidt erwähnte noch, dass man mit der ECE-Projektgruppe einen guten Investor verloren habe, die Entwicklung beim Modehaus Leffers aber positiv sei. Herr Schmidt warnte davor, den Investor ITG an seinen Planungen zu hindern, etwa durch vorgegebene, kleine Verkaufsflächen, so dass keine Wirtschaftlichkeit für ein Einkaufszentrum gegeben wäre.

Herr Fricke bedankte sich für die Wortmeldungen und bat um die Abstimmung.

Beschluss: (einstimmig)

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 für ein Gebiet zwischen Konrad-Adenauer-Passage und Bahnhofsring sowie Mühlenstraße 99-

131 und Bürgermeister-Ehrlenholz-Straße (Geltungsbereich Anlage 1) zu beschließen.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, den Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2009 für den Bebauungsplan 203 für ein Gebiet zwischen Mühlenstraße 93 bis 123 aufzuheben.

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 213 für ein Gebiet zwischen Rymeerstraße und Bahndamm; Aufstellungsbeschluss
Beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13 a
BauGB
Vorlage: 2.61/XVI/0392/2013**

Herr Kellner bezog sich auf die Vorlage und berichtete, dass der Lärmschutz in diesem Bereich ein großes Problem darstelle, es allerdings durchaus Lösungen gäbe. Ziel sei es, auch Wohnraum für potenzielle Mieter zu schaffen.

Herr Foest sieht eine innerstädtische Verdichtung positiv und ergänzte noch, dass bereits mit einem Lärmschutzwall versucht worden sei, das Lärmproblem zu regeln, aber aufgrund von Grenzüberschreitungen nicht möglich war. Herr Foest appellierte daran, Bedenken von vornherein anzusprechen und stellte die Frage nach einem möglichen VEP für diesen Bereich. Weiter merkte Herr Foest an, ob eine Bebauung wirklich die richtige Entscheidung sei, könne man den Lärmschutz überhaupt regeln. Die Erschließung über die Rymeerstraße fand Herr Foest problematisch, da diese jetzt schon als Schleichweg genutzt werde. Er sprach sich für einen Ausbau der Straße Bahndamm aus als Verbindung von der Bremer Straße bis zur Freiwilligen Feuerwehr, da die Verkehrsbelastung in Richtung Klinikum zunehmen werde. Im Allgemeinen äußerte Herr Foest große Bedenken bezüglich der Erschließung dieses Gebietes. Auch der Schutz der vorhandenen Bäume müsse gegeben sein.

Herr Kellner sicherte zu, dass die von Herrn Foest genannten Punkte im Bebauungsplanverfahren geprüft würden, auch eine eventuelle Förderung für den Neubau von Straßen.

Herr Schachner ging auf die geplante Bebauung im hinteren Bereich des Gebietes ein und erwähnte, dass kleine Flächen in diesem Bereich das Ganze wie eine Kleinstadt wirken lassen. Herr Schachner hielt es zudem für wichtig, eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mietwohnungen zu schaffen.

Herr Schoch berichtete, dass geplant sei, 12 Wohneinheiten über die Rymeerstraße zu erschließen und 20 Wohneinheiten über den Bahndamm. Damit wolle man erreichen, die Verkehrsbelastungen zu verteilen. Planungskosten würden dem Investor auferlegt.

Herr Kellner führte an, dass die Stadt die Grundstücke verkaufen und ein möglicher Investor eine Mischkalkulation erstellen werde, so dass der Grundstückspreis pro m² unter 100 € liegen werde.

Herr Foest ergänzte, dass man im Bereich des Bahndamms tätig werden müsse, wenn das Gebiet hierüber erschlossen werden solle.

Herr Fricke bat um die Abstimmung.

Beschluss: (2 Enthaltungen, 9 Ja-Stimmen)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplan 213 für ein Gebiet zwischen Rymeerstraße und Bahndamm aufzustellen.

**TOP 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 für ein Gebiet zwischen Christine-Charlotten-Straße, Augustenstraße und Annenstraße; Aufstellungsbeschluss Beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
Vorlage: 2.61/XVI/0399/2013**

Herr Fricke bezog sich auf die Vorlage und bat um Wortmeldungen

Herr Foest fragte an, wie denn garantiert werde, dass das Klinikum die wegfallenden Stellplätze auf dem MZO- Gelände nachweise.

Herr Schoch erläuterte, dass seitens der Stadt dem Klinikum deutlich gesagt würde, dass an der Parksituation gearbeitet werden müsse. Das Klinikum habe bereits Interesse an dem MZO-Gelände signalisiert, um dort Stellplätze nachweisen zu können. Weiter werde man mit Hilfe des Bebauungsplanes und bei der Erteilung der Baugenehmigung die Anzahl der Stellplätze festsetzen. Weiter ergänzte Herr Schoch, dass, wenn das Klinikum eine Zusage vom Land Niedersachsen erhalte, schnell gehandelt werden müsse, so dass die Stadt das Bauleitplanverfahren nun auf den Weg bringen möchte.

Herr Schachner fragte an, ob es bei den Bauplänen des Klinikums Vorschriften bei der Stellflächenanzahl gäbe, ähnlich wie bei Kaufhäusern.

Herr Schoch erläuterte, dass es drei Möglichkeiten gäbe, um Stellflächen nachzuweisen. Einmal auf eigenen Grundstücken, einmal durch eine Ablösung oder aber durch Baulast. Eine Ablösung in dem vorliegenden Fall werde nicht in Frage kommen.

Herr Schachner erwiderte dazu, das Klinikum zu verpflichten entsprechende Stellflächen nachzuweisen und die Stadtverwaltung dieses auch fordern müsse.

Herr Schoch stimmte Herrn Schachner zu und fügte an, dass die Anforderungen der Anzahl der Stellflächen angehoben werden solle, so dass auch das Parken in den Nebenstraßen abnehme. Hierüber hätten sich häufig Anwohner beschwert.

Herr Fricke bedankte sich für die Wortmeldungen und bat um die Abstimmung.

Beschluss: (einstimmig)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes 151 für ein Gebiet zwischen Christine-Charlotten-Straße, Augustenstraße und Annenstraße aufzustellen.

**TOP 7 Wohnungsmarkt in Leer;
Antrag der SPD-Fraktion vom 05.03.2013
Vorlage: 2.61/XVI/0394/2013**

Herr Fricke bezog sich auf die Vorlage und bat um Wortmeldungen.

Herr Schmidt fragte an, ob der geplante Initiativkreis noch im Sommer 2013 gegründet werde.

Herr Kellner sagte zu, dass mit der Gründung bis zum September 2013 gerechnet werden könne.

Frau Nimmrich lobte den Vorschlag zur Gründung eines „Initiativkreises Wohnen“, erwähnte aber, in Anbetracht der Haushaltslage möglichst keine Kosten mit der Entstehung des Initiativkreises zu verursachen.

Herr Kellner führte dazu an, dass geplant sei, den Initiativkreis eigenständig ins Leben zu rufen.

Herr Fricke bedankte sich für die Ausführungen und bat um die Abstimmung

Beschluss: (einstimmig)

Die Verwaltung wird beauftragt, einen „Initiativkreis Wohnen“ unter externer Begleitung einzuberufen und dem Rat zeitnah über die Ergebnisse zu berichten.

TOP 8 Informationen

TOP 8.1 Christine-Charlotten-Straße

Herr Schoch berichtete, dass in der Christine-Charlotten-Straße erste Bäume gefällt wurden und ab dem 25.04.2013 von der Großstraße bis zur Augustenstraße die Baustelle eingerichtet werde.

TOP 8.2 Kleinkläranlagen Loga/Logabirum

Herr Schoch berichtete, dass die Stadt vom Landkreis informiert worden sei, dass ca. 200 Kleinkläranlagen im Bereich Loga/Logabirum nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und daher aufgerüstet werden müssten. Aus wirtschaftlicher Sicht könnten die Grundstücke nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

TOP 8.3 Bingum

Herr Schoch berichtete von einem Gespräch mit Herrn Özdemir bezüglich des Gasthofes Frisia, Herr Özdemir wolle sich um das Grundstück kümmern.

TOP 9 Anfragen

TOP 9.1 Altstadt Parkplätze

Herr Foest berichtete, dass ihn Kaufleute aus der Altstadt bezüglich der Beschilderung in der Altstadt angesprochen hatten. Sie würden sich wünschen, dass die Altstadt im Stadtgebiet ausgeschildert werden würde und die Parkplätze zukünftig die Bezeichnung „Altstadt Parkplatz“ bekämen.

Herr Kellner sicherte eine Antwort im Protokoll zu.

Protokollantwort: Der Parkplatz Große Bleiche wird zukünftig als Altstadtparkplatz/ Große Bleiche ausgeschildert.

TOP 9.2 Wendeplatz Dr.-Reil-Weg

Herr Foest fragte an, ob im Bereich des Wendeplatzes im Dr. Reil Weg eine Parkscheibenpflicht eingeführt werden könne. Hier hätten ihn Anwohner angesprochen und sich beschwert, dass Fahrzeuge den Wendeplatz zuparken würden und sie nicht von ihren Grundstücken kämen.

Herr Kellner sicherte eine Antwort im Protokoll zu.

Protokollantwort: Die Verwaltung prüft derzeit eine Parkscheibenpflicht, vor dem Hintergrund, dass der Dr.-Reil-Weg die baulichen Voraussetzungen dafür bietet.

TOP 9.3 Straßenbeleuchtung

Herr Mohr bemängelte, dass im Bereich von Kurven und Einmündungen nachts die Straßenbeleuchtung aus sei und regte an, ob man in diesen Bereichen die Beleuchtungen eingeschaltet lassen könnte, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit

TOP 10 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

Frau Strobel fragte an, ob man dem Klinikum Leer die Errichtung einer Tiefgarage auferlegen könne, um notwendige Stellflächen nachzuweisen.

Herr Kellner antwortete, dass eine Tiefgarage bereits in der Diskussion gewesen sei. Diese ist im Großcarre vorgesehen. Auf dem Gelände des Klinikums sollen auch unterirdisch Räume, die dem Klinikum dienen, entstehen. Zu Errichtung einer Tiefgarage könne man das Klinikum allerdings nicht zwingen.

Herr Fricke bedankte sich für die Ausführungen, schloss den öffentlichen Teil der Sitzung und eröffnete den nicht öffentlichen Teil.

gez. Hans Fricke

gez. Wolfgang Kellner

gez. Insa Jelden

Vorsitzende/r

Bürgermeister

Protokollführer/in

F.d.R.:

Protokollführer/in