



---

## Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (StA/XVII/004/2017)

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 04.04.2017  
**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 17:58 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus-Neubau, Zimmer 413

### Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Hans Fricke

---

#### stellv. Vorsitzende/r

Herr Paul Foest

---

#### Ausschussmitglieder

Herr Sven Dirksen

---

Herr Jochen Kruse

---

Frau Ursel Nimmrich

---

Herr Ferhat Özdemir

---

Herr Serhat Özdemir

---

Herr Michael Runden

---

Herr Bruno Schachner

---

Herr Heinz Dieter Schmidt

---

#### Ratsmitglieder

Herr Michael Weber

Vertreter für Herrn Gerd Lübbers

---

#### beratende Mitglieder

Herr Thomas Begemann

---

Herr Eerke-Ivo Bruns

---

Herr Joachim Heemsoth

---

Frau Erika Spier

---

Herr Fritz Zitterich

---

### **Verwaltung**

Herr Jens Bachmann FDL 2.61

---

Herr Holger Behrens Protokollant

---

Herr Holger Möse FD 9.23

---

Herr Carsten Schoch Stadtbaurat

---

### **Gäste**

Frau Spille Büro NWP Oldenburg

---

### **Abwesend:**

### **Ausschussmitglieder**

Herr Gerd Lübbers

---

### **Verwaltung**

Frau Beatrix Kuhl Bürgermeisterin

---

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.02.2017 (StA/XVII/003/2017)
- 3 Einwohnerfragestunde zu den zu behandelnden Tagesordnungspunkten
- 4 Bebauungsplan Nr. 225 für ein Gebiet zwischen Rymeerstraße und Bahndamm  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/0183/2017
- 5 Bauleitplanung " Hafenkopf"
  - 5.1 83. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hafenkopf“
    - 1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen
    - 2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/0189/2017
  - 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13A „Hafenkopf-Nord“
    - 1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen
    - 2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/0190/2017
  - 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13B „Hafenkopf-Süd“
    - 1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen
    - 2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/0191/2017
- 6 Sanierungsgebiet Weststadt  
- Beschluss über die Erarbeitung eines Rahmenplanes  
Vorlage: 2.60/XVII/0192/2017
- 7 Informationen
  - 7.1 Informationen Nachverdichtungskonzept
- 8 Anfragen
- 9 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

## Öffentlicher Teil

### **TOP 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit**

Herr Fricke eröffnete die Sitzung, stellte die ordnungsgemäße Ladung, die Tagesordnung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er teilte mit, dass die Verwaltung den TOP 7.1 im öffentlichen Teil zurückgezogen habe.

### **TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.02.2017 (StA/XVII/003/2017)**

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 21.02.2017 (StA/XVII/003/2017) wird genehmigt.

**Beschluss:** einstimmig

### **TOP 3 Einwohnerfragestunde zu den zu behandelnden Tagesordnungspunkten**

Es wurden keine Fragen gestellt.

### **TOP 4 Bebauungsplan Nr. 225 für ein Gebiet zwischen Rymeerstraße und Bahndamm - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 2.61/XVII/0183/2017**

Der Beschluss wurde ohne Aussprache gefasst.

**Beschluss:** einstimmig

- Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Pflege- und Wohnprojekt westlich der Emden Bahn“ ist aufzuheben.
- Der Bebauungsplan Nr. 225 für ein Gebiet zwischen Rymeerstraße und Bahndamm ist gemäß dem Geltungsbereich (siehe Anlage) aufzustellen. Er soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

### **TOP 5 Bauleitplanung " Hafenkopf"**

Herr Fricke begrüßte Frau Spille vom Plangungsbüro NWP und fragte den Ausschuss, ob es zu diesem Tagesordnungspunkt Fragen und Anmerkungen gebe.

Herr Kruse bat um Erläuterung der Kompensationsmaßnahmen an der Ubbo-Emmius-Straße.

Frau Spille erläuterte, dass zu den bereits vorgesehenen Baumpflanzungen an der Straße nunmehr noch die Errichtung einer Flachwasserzone komme.

Herr Schachner sprach die Altlasten an. Die Stadt habe hiermit in der Vergangenheit ja durchaus schlechte und teilweise sehr kostspielige Erfahrungen gemacht. Er wolle gerne wissen, was passiere, wenn etwas gefunden werde und wer für die Entsorgungskosten aufkommen müsse.

Frau Spille bestätigte, dass es durchaus Flächen gebe mit Altlastenverdacht gebe. Im Fundfall würden diese Altlasten in Absprache mit dem Landkreis fachgerecht entsorgt.

Herr Schoch ergänzte, dass es eine Beprobung beim Aushub geben werde. Er erinnere an die Sägemühlenstraße. Dort seien trotz vorheriger Bedenken keinerlei nennenswerte Funde gemacht worden. Wer die Kosten trage, werde im Rahmen einer Protokollantwort mitgeteilt.

**Protokollnotiz: In den Grundstückskaufverträgen wurden das Altlastenrisiko und die Entsorgungskosten dem Käufer aufgegeben.**

Herr Foest erfragte, warum denn die Behörden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes und zu den Bebauungsplänen jeweils die gleichen Stellungnahmen abgäben; von diesen aber nur eine in der Vorlage zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Rest in den Vorlagen zu den Bebauungsplänen enthalten seien. Hier könnten die Träger öffentlicher Belange doch gleich nur die jeweils zutreffenden Stellungnahmen zum jeweiligen Verfahren abgeben.

Herr Schoch erläuterte, dass die Träger ihre Stellungnahmen in einem Parallelverfahren abgäben. Die Stadt müsse dann sortieren, was für welches Verfahren einschlägig sei.

Herr Bachmann ergänzte, dass die Träger so immer auf der sicheren Seite seien. Die Stadt handhabt dies bei ihren Stellungnahmen ebenso.

Herrn Schachner fehlten Aussagen zur Gestaltung.

Herr Foest betonte, dass es sonst immer detaillierte Festsetzungen zu den Gebäuden gebe. Hier sei nur die Höhe festgesetzt und nicht ersichtlich, ob mit Beton oder Klinker gebaut werde. Ein gewisser Hinweis solle doch enthalten sein.

Herr Schoch teilte mit, dass es zwar Ansichten und Gliederungen ersichtlich seien, aber keine Festsetzungen zum Material. Spätestens im Satzungsbeschluss würden diese jedoch enthalten sein.

**TOP 5.1 83. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hafenkopf“  
1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen  
2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht  
sowie Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/0189/2017**

**Beschluss:** einstimmig

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß Tabelle (Anlage 1) und dem Entwurf der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der vorliegenden Form (Anlage 2 und Anlage 3) wird zugestimmt.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB sollen durchgeführt werden.

**TOP 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13A „Hafenkopf-Nord“**  
**1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen**  
**2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie Auslegungsbeschluss**  
**Vorlage: 2.61/XVII/0190/2017**

**Beschluss:** einstimmig

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß Tabelle (Anlage 1) und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13A mit örtlicher Bauvorschrift, Begründung und Umweltbericht (Anlage 2 und Anlage 3) in der vorliegenden Form wird zugestimmt.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB sollen durchgeführt werden.

**TOP 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13B „Hafenkopf-Süd“**  
**1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen**  
**2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie Auslegungsbeschluss**  
**Vorlage: 2.61/XVII/0191/2017**

**Beschluss:** einstimmig

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß Tabelle (Anlage 1) und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13B mit örtlicher Bauvorschrift, Begründung und Umweltbericht in der vorliegenden Form (Anlage 2 und Anlage 3) wird zugestimmt.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB sollen durchgeführt werden.

**TOP 6 Sanierungsgebiet Weststadt  
- Beschluss über die Erarbeitung eines Rahmenplanes  
Vorlage: 2.60/XVII/0192/2017**

Herr Schmidt hielt es für wichtig, den seit Jahren geplanten Familientreff mit in die Vorlage zu nehmen. Zudem solle, auch im Hinblick auf eigene Maßnahmen, recht zügig begonnen werden. Der vorgesehene Zeitraum sei fast schon zu lang.

Herr Schoch betonte, dass auch die Verwaltung an einer zügigen Umsetzung interessiert sei. Er sei aber guten Mutes, insbesondere was die Akteure im Viertel angehe. Heute werde ein Fahrplan auf den Weg gebracht, der im nächsten Ausschuss vorgestellt und beschlossen werden könne.

Frau Nimmrich betonte, dass sich die Vorlage der Verwaltung als so umfassend darstelle, dass eine explizite Aufnahme des Familientreffs nicht erforderlich sei.

Herr Foest erklärte, dass auch er für eine schnelle Umsetzung sei. Wenn allerdings eine Bürgerbeteiligung stattfinden müsse, müsse es sich auch um eine echte Bürgerbeteiligung handeln. Wenn die Bürger also mehr Zeit bräuchten, müsse ihnen diese auch zugestanden werden.

Herr Schmidt plädierte dafür, den Bürgern frühzeitig deutlich zu machen, was möglich sei. Die Entscheidungen fälle letztlich der Rat. Dies müsse man den Bürgern auch deutlich sagen.

Herr Foest möchte keine Alibibeteiligung. Wenn es Vorschläge gäbe, seien diese soweit möglich, auch anzunehmen.

Herr Kruse erwiderte, dass in der Oststadt einige Gremien der Ansicht seien, sie träfen die Entscheidungen. Die Gremien könnten der Politik gerne Empfehlungen an die Hand geben; die Entscheidungen treffe letztlich aber der Stadtrat.

Herr Fricke ergänzte, dass er in Protokollen gelesen habe, dass vor einer politischen Entscheidung zunächst der Runde Tisch gehört werden müsse. Dieser würde teilweise auch instrumentalisiert. Die Entscheidung falle in den Ausschüssen und im Rat.

Herr Schoch verwies auf den Beschluss zum Groß-Carré. Hier habe es den ausdrücklichen politischen Willen gegeben, vor einem Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, zunächst den Runden Tisch und die Sanierungskommission zu beteiligen. Hieran habe sich die Verwaltung selbstverständlich auch gehalten.

Herr Zitterich erläuterte, dass er seit 15 Jahren Sanierungsverfahren begleite. Es habe immer wieder mal Punkte gegeben, die strittig gewesen seien. Entscheidend für die Stimmung und die Annahme von Vorschlägen, sei die richtige und ausgewogene Besetzung der Gremien. Wenn es ständig Ärger und Streit gegeben hätte, wären die bisherigen Sanierungen nicht ein so großer Erfolg geworden. Es sei wünschenswert, dass es auch in der Weststadt zu einem solchen Erfolg komme.

**Beschluss:** einstimmig

Die Verwaltung bereitet einen Rahmenplan zur Beschlussfassung für das Sanierungsgebiet „Weststadt“ vor.

## **TOP 7      Informationen**

### **TOP 7.1    Informationen Nachverdichtungskonzept**

**Tagesordnungspunkt 7.1 wurde zurückgezogen**

## **TOP 8      Anfragen**

### **8.1 Neubaugebiet Bingum 2. BA**

Herr Schmidt erkundigte sich nach dem zweiten Bauabschnitt in Bingum, da er laufend daraufhin angesprochen werde.

Herr Schoch berichtete, dass es am 21.03. ein Gespräch über die Rahmenbedingungen des Grundstückskaufvertrages gegeben habe. Die Verwaltung sei zusammen mit dem Planer dabei, im Bebauungsplan die noch offenen Probleme zu lösen. Einen ersten Entwurf habe er gestern erst bekommen. Dieser enthalte leider noch viele Punkte die es zu ändern gelte. Die Verwaltung unterstütze und helfe ja bereits überall da wo sie könne, da sie selbst ja auch das Ziel einer zeitnahen Umsetzung habe. Es gebe aber noch so viele bestehende Konflikte, die planerisch auszuräumen seien.

### **8.2 Bingum Parkplätze**

Herr Schmidt vertrat die Ansicht, dass die Wälle weg müssten und die Flächen endlich gepflastert werden sollten.

### **8.3 Ledabogen (Multi Süd)**

Herr Runden erfragte den Sachstand des Vorhabens.

Herr Schoch erläuterte, dass es einen großen Behördentermin nach den Osterferien geben werde. Dort sei zu klären, ob die vorliegenden Unterlagen ausreichend seien. Dies gelte insbesondere für die Wasserbehördlichen Anforderungen. Derzeit befinde man sich auf dem gleichen Stand wie im Sommer 2016. Es seien zwar sehr viele Gespräche geführt worden, aber wohl doch nicht alles geklärt worden, so wie es gerne dargestellt werde.

### **8.4 Bebauungsplan Nr. 166**

Herr Foest bat um Sachstandsmitteilung zum Bebauungsplan Nr. 166 (gegenüber Famila)

Herr Schoch teilte mit, dass er hierzu im nichtöffentlichen Teil berichten werde.

## **TOP 9    Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten**

Es wurden keine Fragen gestellt.

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführer