



Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (StA/XVII/007/2017)

Sitzungstermin: Dienstag, den 29.08.2017
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 20:33 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

Herr Gerd Lübbers

Frau Ursel Nimmrich

Herr Ferhat Özdemir

Herr Serhat Özdemir

Herr Michael Runden

Herr Bruno Schachner

Herr Heinz Dieter Schmidt

beratende Mitglieder

Herr Eerke-Ivo Bruns

Frau Erika Spier

Herr Fritz Zitterich

Verwaltung

Herr Jens Bachmann	
Herr Holger Behrens	Protokollführer
Herr Holger Möse	
Herr Carsten Schoch	Stadtbaurat

Gäste

Herr Wolfgang Buhr	Planungsbüro Buhr zu TOP 6
Herr Volker Eggert	zu TOP 5
Frau Stephanie Geelhaar	Planungsbüro Diekmann & Mosebach zu TOP 10
Herr Volker Gemmel	Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz - IEL zu TOP 10
Herr Eckhard Groen	Live Sound GmbH & Co. KG zu TOP 5
Herr Enno Herlyn	Schloss Gödens zu TOP 6
Frau Susanne Spille	NWP zu TOP 9

Abwesend:

beratende Mitglieder

Herr Thomas Begemann
Herr Joachim Heemsoth

stellv. ber. Mitglieder

Frau Ellen Benke
Herr Andreas Benken

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 30.05.2017 StA/XVII/006/2017
- 3 Einwohnerfragestunde zu den zu behandelnden Tagesordnungspunkten
- 4 Bebauungsplan Nr. 229 für ein Gebiet zwischen Oldenburger Straße – B436, Meierstraße, Ritterstraße und zwischen Daalerstraße und Huntestraße
- Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2.61/XVII/0307/2017
- 5 Ratskeller
- Vortrag des Investors
- 6 Waldfriedhof
- Vortrag des Investors
- 7 Bauleitplanung für ein Baugebiet zwischen Weizenweg, Ostfrieslandwanderweg, Logabirumer Straße und Feldstraße
- 7.1 75. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Gebiet zwischen Weizenweg, Ostfrieslandwanderweg, Logabirumer Straße und Feldstraße
 1. Erörterung und Beschluss über Anregungen
 2. Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss) und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht
Vorlage: 2.61/XVII/0313/2017
75. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 207
- 7.1. für ein Gebiet zwischen Weizenweg, Ostfrieslandwanderweg, Logabirumer Straße und Feldstraße
 - 1 - Beschluss über die Kenntnisnahme zu kurzfristig eingereichten Bauvoranfragen
Vorlage: 2.61/XVII/0335/2017
- 7.2 Bebauungsplan Nr. 207 für ein Gebiet zwischen Weizenweg, Ostfrieslandwanderweg, Logabirumer Straße und Feldstraße
 1. Erörterung und Beschluss über Anregungen
 2. Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht
Vorlage: 2.61/XVII/0314/2017
- 8 Bauleitplanung Hafenkopf

- 8.1 Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13a "Hafenkopf Nord"
 - Beschluss
 - Vorlage: 2.60/XVII/0303/2017

- 8.2 Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13b "Hafenkopf Süd"
 - Beschluss
 - Vorlage: 2.60/XVII/0304/2017

- 8.3 83. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hafenkopf“
 - 1. Erörterung und Beschluss über Anregungen
 - 2. Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss) und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht
 - Vorlage: 2.61/XVII/0310/2017

- 8.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13A „Hafenkopf-Nord“
 - 1. Erörterung und Beschluss über Anregungen
 - 2. Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht
 - Vorlage: 2.61/XVII/0311/2017

- 8.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13B „Hafenkopf-Süd“
 - 1. Erörterung und Beschluss über Anregungen
 - 2. Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht
 - Vorlage: 2.61/XVII/0312/2017

- 9 Bauleitplanung Baugebiet Ostermeedland
 - 9.1 81. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ostermeedland“
 - Beschluss zu den Grundzügen der Planung und zur frühzeitigen Beteiligung
 - Vorlage: 2.61/XVII/0308/2017

 - 9.2 Bebauungsplan Nr. 218 „Ostermeedland“
 - Beschluss zu den Grundzügen der Planung und zur frühzeitigen Beteiligung
 - Vorlage: 2.61/XVII/0309/2017

- 10 Bauleitplanung "Am Bült"
 - 86. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 10.1 - Aufstellungsbeschluss zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - Zustimmung zu den Grundzügen der Planung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
 - Vorlage: Fb 2/XVII/0315/2017

 - Bebauungsplan Nr. 228 "Am Bült"
 - 10.2 - Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 "Am Bült" mit örtlichen

Bauvorschriften

- Zustimmung zu den Grundzügen der Planung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Vorlage: Fb 2/XVII/0316/2017

- 11 Neuer Mobilfunkstandort HH6523 Emstunnel-A 31
- 12 Möglichkeiten alternativer Bauformen
- Antrag der SPD / DIE LINKE
Vorlage: Fb 2/XVII/0301/2017
- 13 Informationen
- 14 Anfragen
- 15 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

Öffentlicher Teil

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

Herr Fricke stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

1.1 Herr Fricke teilte mit, dass die Verwaltung die Vorlage zum TOP 9 – Bebauungsplan Nr. 222 Emspark zurückgezogen habe.

Herr Schachner betonte, es sei diesmal sehr viel Papier gewesen, das ja auch durchgearbeitet werden müsse. Dies sei nicht leistbar gewesen. Er beantrage daher auch TOP 10 und TOP 12 von der Tagesordnung nehmen.

Herr Runden bat darum, die Sitzungen und Vorlagen zukünftig anders vorzubereiten.

Herr Foest war der Ansicht, es sei es „bisschen sehr viel“ gewesen. Denkbar sei es, Infos zu den ergänzenden Anlagen wie Lärm etc. zusammen zu stellen und so auch für Berufstätige erfassbar zu machen. Zudem sollte nicht alles in eine Sitzung gelegt werden, sondern dafür lieber zwei oder drei kürzere Sitzungen durchgeführt werden sollten. Bei der Vielzahl der Sitzungen komme es darauf auch nicht mehr an. Vor der Absetzung eines TOP gelte es, sich zu vergewissern, dass keine Zuhörer extra zu diesem TOP gekommen seien. Zudem dürfe auch kein Schaden für Investoren entstehen, wenn eine Vorlage nicht behandelt werde. Es sollte zukünftig maximal zwei Vorträge und einen Bebauungsplan pro Sitzung geben.

Herr Schmidt beklagte, dass jetzt seit zehn Minuten über die Tagesordnung diskutiert werde. Dies habe nicht viel mit zielorientiertem Arbeiten zu tun. Die meisten Punkte seien bereits in mehreren Sitzungen behandelt worden und böten keine großen Neuerungen. TOP 3 könne jedenfalls heraus genommen werden, da dieser Punkt an anderer Stelle zu behandeln sei.

Herr Schoch betonte, es sei klar gewesen, dass die vielen Punkte als Zumutung aufgefasst werden könnten. Dieser Ausschuss sei leider nach der Sommerpause der entscheidende „Ratsvorbereitungsausschuss“.

Herr Schachner erwiderte, es lasse sich in zehn Minuten viel über die Tagesordnung lernen. Der TOP 10 und der TOP 12 seien zudem nicht wichtig für den Rat.

1.2 Herr Fricke beantragt die Absetzung des TOP 3 öffentlicher Teil.

Beschluss (einstimmig):

Der Ausschuss beschließt die Absetzung des TOP 3 öffentlicher Teil. Die anderen TOP´s verschieben sich entsprechend.

1.3 Herr Fricke teilte mit, dass die Verwaltung eine Tischvorlage (2.61/XVII/0335/2017] vorgelegt hat. Diese solle zum TOP 8 mitbehandelt werden.

Beschluss (einstimmig):

Der Ausschuss beschließt die Mitbehandlung der Tischvorlage unter TOP 8.

1.4 Herr Fricke schlägt vor, den TOP 11 vorzuziehen und als neuen TOP 4 zu behandeln.

Beschluss (einstimmig):

Der Ausschuss beschließt den TOP 11 vorzuziehen und als neuen TOP 4 zu behandeln.

1.5 Herr Schachner beantragt die Absetzung der Tagesordnungspunkte 10 und 12 öffentlicher Teil.

Beschluss (4 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen):

Der Antrag wird abgelehnt.

Im Anschluss stellte Herr Fricke die neue Tagesordnung fest.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 30.05.2017 StA/XVII/006/2017

Herr F. Özdemir vermisste seine Nachfrage zum Baugebiet Bingum BA 2 hinsichtlich der Ausgleichsflächen und ob diese vom Eigentümer herzurichten seien und dann in seinem Eigentum verblieben.

Herr Schoch teilte mit, er bereite hierzu eine Vorlage für den EKUV vor. Zudem könne er erst im nicht öffentlichen Teil zu dieser Frage etwas sagen.

Protokollnotiz: Die Frage und deren Beantwortung befinden sich durchaus in der Niederschrift vom 30.05.2017 auf Seite 12 unter TOP 3.1 – Bingum 2. BA im nicht öffentlichen Teil.

Beschluss (einstimmig):

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 30.05.2017 (StA/XVII/005/2017) wird genehmigt.

TOP 3 Einwohnerfragestunde zu den zu behandelnden Tagesordnungspunkten

3.1 Waldfriedhof

Herr Woltermann von der Kirche Logabirum wollte wissen, warum es zusätzlich noch einen Waldfriedhof geben sollte, wenn doch die Kirche in Logabirum bereits 800 Plätze anbieten würde.

Herr Schoch erläuterte, dass es öfter Anfragen von Investoren auf Vorträge im Ausschuss gebe. Ob sich hieraus in der Folge etwas ergebe, obliege der Entscheidung der Politik und nicht Verwaltung.

3.2 Nachverdichtung

Ein Bürger teilte mit er denke mit Schrecken an die mögliche Nachverdichtung im Bereich der Ritterstraße/Oldenburger Straße. Warum gebe es dies nicht auch in anderen Bereichen.

Herr Fricke erläuterte, dass die Politik die Verwaltung damit beauftragt habe, die Bebauungspläne flächendeckend zu überarbeiten. Dies geschehe nunmehr Plan für Plan und entsprechend der freien Kapazitäten nacheinander.

Eine Bürgerin erfragte, warum nicht ein Bebauungsplan für die ganze Stadt erstellt würde.

Herr Schoch betonte, dass jeder Bebauungsplan ein Einzelstück mit einer individuellen Begründung sei. Es könne mit einer Veränderungssperre und unter Ausnutzung aller gesetzlichen Möglichkeiten zur einer Rückstellung von Baugesuchen bis zu maximal fünf Jahren kommen. Es sei flächendeckend weder von der Verwaltung noch von den Planungsbüros leistbar. Zudem müsse entschieden werden, was Vorrang haben solle. Neubaugebiete zu fördern oder Nachverdichtung in nicht gewollter Weise zu verhindern. Der Fachbereich Bauen verfüge derzeit über zwei Planer und bekomme erst ab 2018 einen dritten hinzu.

**TOP 4 Bebauungsplan Nr. 229 für ein Gebiet zwischen Oldenburger Straße
– B436, Meierstraße, Ritterstraße und zwischen Daalerstraße und
Huntestraße
- Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2.61/XVII/0307/2017**

Herr Schoch erläuterte die Vorlage. Es solle einen „einfachen“ Bebauungsplan geben, der nur Regelungen für die Zahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken festsetze. Es handele sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Vorbelastung durch diverse Immissionen. Hier gehe Effektivität vor Gründlichkeit. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ergebe sich dann ergänzend aus § 34 Baugesetzbuch (BauGB), nicht jedoch die Anzahl der Wohneinheiten. Daher der jetzige Vorschlag. Wenn es entgegenstehende Bauanträge gebe, seien diese zurück zu stellen. Grundsätzlich gelte, dass je mehr Festsetzungen eine Bebauungsplan enthalte, desto schwieriger werde das Bebauungsplanverfahren. Vorgeschlagen seien eine Wohneinheit je 300 m² Grundstücksfläche. Zu berücksichtigen sei bei allen Planaufstellungen das Verbot der Verhinderungsplanung. Grundsätzlich solle der vorhandene Charakter des Quartiers durch den Plan erhalten werden. Wie sich dies im Einzelnen darstelle sei im weiteren Verfahren festzustellen.

Herr Runden stellte fest, dass somit bei einer Grundstücksgröße ab 600 m² ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten möglich sei und sich hierbei nicht passende Baukörpergrößen ergeben könnten.

Herr Schoch verneinte dies und erläuterte, dass die Kubatur des Gebäudes sich dann nach § 34 BauGB denen in der vorhandenen Umgebung entsprechen müsse. Es werde daher weniger Kleinstwohnungen mit viel Verkehr, Stellplätzen und Unruhe geben.

Herr Runden verwies auf das Beispiel Harderwykensteg, wo die Kubatur seiner Ansicht nach nicht passe und der auszuübende Einfluss nicht ausgereicht habe.

Herr Schoch erklärte, dass die Bauherren dies anders sehen würden. Durch die vordere und hintere Baulinie, die sich aus dem Bestand ergebe, würden sich Grenzen ergeben, mit denen der Gebietscharakter gehalten werden könne.

Herr Foest teile mit, dass die CDU das Vorhaben unterstütze, da auf diese Weise der Gebietscharakter gesichert werden könne. Es sei wichtig und erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten an die Größe des Baugrundstückes zu koppeln.

Ob dies, wie in der Fraktion diskutiert, je Wohneinheit 500 m² sein sollten oder möglicherweise auch nur 400 m², werde sich zeigen. Die grundsätzliche Zielrichtung sei richtig.

Herr Schmidt sah die Vorlage als erste Diskussionsgrundlage sehr positiv. Es gelte:

1. Innen vor Außen.
2. Beseitigung der Wohnungsnot.
3. Schaffung bezahlbaren Wohnraumes.

Gleichzeitig sei aber der Schutz des Bestandes und eine Wertminderung desselben zu verhindern. Er wolle von der Verwaltung wissen, welches denn das richtige Maß sei. Wichtig und gut sei, dass nach der VA-Sitzung über Rückstellungen oder Veränderungssperren entschieden werden könne..

Herr Schachner erinnerte daran, das mit dem Einstieg in eine Nachverdichtung begonnen worden sei und immer wenn es dann dazu komme, werde zurückgezogen. Wünschenswert wäre es, an einigen Grundstücken mal Beispielrechnungen vorzunehmen und diese vorzustellen.

Es gebe gerade an der Ritterstraße sehr lange Grundstücke, die im hinteren Teil nicht baulich nutzbar seien. Warum werde hier keine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Bei der vorgesehenen Anwendung des § 34 BauGB müsse das alte Haus abgerissen werden und das neue Haus müsse sich wieder in den vorhandenen Bauteppich der Umgebungsbebauung einfügen. Der hintere lange Grundstücksteil bliebe weiterhin ungenutzt.

Herr Dirksen dankte dem Stadtbaurat für den ersten Schritt zur Beseitigung des immer wieder auftretenden Dilemmas. Es gelte, heute zu beschließen und dann weiter zu arbeiten. Ob es nun 350 m² oder 400 m² pro Wohneinheit würden, könne später im Verfahren erarbeitet werden.

Herr Runden hielt 300 m² pro Wohneinheit für schwierig.

Herr Foest betonte, dass er mit der Aufnahme von 500 m² deutlich machen wolle, dass eine moderne und sinnvolle Stadtentwicklung nicht auf Kosten der Bestandanlieger erfolgen dürfe. Eine Entwicklung sei in der Röntgenstraße von der SPD verhindert worden. In der Bgm.-Diekmann-Str. konnte der Charakter erhalten. werden, ebenso wie beim Bolzplatz am Jugend Treff.

Herr Schachner erläutere, das Bauen in zweiter Reihe in der Regel sehr lange Zufahrten erfordere und es hierdurch zu einem hohen Versiegelungsgrad komme.

Beschluss (einstimmig):

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 229 für ein Gebiet zwischen Oldenburger Straße – B436, Meierstraße, Ritterstraße und zwischen Daalerstraße und Huntestraße (Plan Geltungsbereich siehe Anlage) wird beschlossen.

TOP 5 Ratskeller
- Vortrag des Investors

Herr Fricke begrüßte die Herren Groen und Eggert und erteilte diesen das Wort.
Die Herren erläuterten mit Hilfe einer kleinen Präsentation ihre Vorstellungen.

Protokollnotiz: Die Präsentation wird in Session eingestellt.

Herr Schmidt wies auf das ökonomische Konzept der Stadt hin. Die Politik habe es seit Jahren vor sich hergeschoben. Die Investoren sollten sich mit der Verwaltung zusammensetzen und gemeinsam die finanzielle Leistungsfähigkeit und die notwendigen Aufwendungen für die vorgesehenen Nutzung klären. Wenn dann noch die Pachthöhe dazu passe, sei alles in Ordnung.

Herr Fricke dankte den Vortragenden.

TOP 6 Waldfriedhof
- Vortrag des Investors

Herr Fricke begrüßte die Herren Herlyn und Buhr und erteilte diesen das Wort.
Die Herren erläuterten mit Hilfe einer Präsentation ihre Vorstellungen, den Sachstand und die mögliche weitere Vorgehensweise.

Protokollnotiz: Die Präsentation ist in Session eingestellt.

Herr Fricke dankte den Herren und bat um Fragen aus dem Ausschuss.

Herr Schachner bat darum zu erläutern, was denn noch durch Gutachten abgeklärt werden müsse. Zudem interessiere ihn, ob es Kontakte zu anderen Betreibern gebe und ob der Einzugsraum der Interessenten eher eng oder weit gefasst sei.

Herr Herlyn erläuterte, dass sowohl die engere Umgebung der Stadt und des Landkreises ins Auge gefasst sei, aber eben auch andere, beispielsweise aus dem Rheinland hier eine letzte Ruhestätte finden könnten. Bei den Untersuchungen gehe es vorrangig um die Untersuchung von Fauna und Flora und eventueller Biotope.

Herr Schachner fragte nach, ob es denn eine Konkurrenz zur angebotenen Baumbestattung gebe.

Herr Herlyn verneinte dies. Es gebe von der Kirche ein gut angelegtes Gelände von ca. einem Hektar, mit etwa 800 Plätzen. Da allerdings mittlerweile jede 3. Beerdigung im Wald stattfindet und die neue Anlage auf längeren Zeitraum von etwa 60 Jahren angelegt sei, ergebe sich hier aus seiner Sicht keine Konkurrenz.

Herr Dirksen erklärte, dass es sich ja vermutlich um nicht konfessionelle Bestattungen handele und bat darum, zu erläutern, wie diese denn vermarktet würden.

Herr Herlyn bestätigte, dass die Bestattungen kirchenunabhängig seien und somit auch für die in Frage kämen, die nicht konfessionell bestattet werden dürften oder wollten. Es sei nicht vorgesehen, eine Vermarktung durch Werbung zu betreiben.

Herr Runden erbat eine Aussage zu den möglichen Kosten.

Herr Herlyn erläuterte, dass die Kosten ähnlich denen einer konventionellen Bestattung seien. Die genaue Höhe hänge natürlich von der Art des Baumes ab, ob es ein

Einzel- oder Gruppenbaum sein solle und von der Nutzungszeit. Die Kosten dürften bei ca. 700-900 € für 20 Jahre liegen.

Herr Schmidt erwartete nunmehr eine Vorlage der Verwaltung mit weiteren Details und Fragen.

Herr Fricke dankte den Herren für die Vorstellung des Vorhabens.

TOP 7 Bauleitplanung für ein Baugebiet zwischen Weizenweg, Ostfrieslandwanderweg, Logabirumer Straße und Feldstraße

Herr Schoch erläuterte die Vorlage und fasste die vergangenen Jahre kurz zusammen.

Herr Foest betonte, dass es sich räche, wenn es zu lange dauere. Im Anschluss ging er auf einige Details ein. So seien nunmehr Einzel- und Doppelhäuser möglich, wo vorher nur Doppelhäuser zulässig waren. Die Wallhecken seien nun naturnah zu erhalten. Die CDU könne dieser Vorlage so zustimmen.

Herr Schmidt erklärte, dass nun alles so sei, wie es ursprünglich gewollt war.

Herr Schachner fragte sich, ob wirklich jemand die ganze Abwägung gelesen habe und er sich wundere, dass auch noch jemand eine solche Bauvoranfrage stelle. Das Baugebiet sein nicht verschleppt worden. Es handele sich um ein nicht einfaches Baugebiet, sondern um eines, in dem vieles stecke. Zudem habe es eine landschaftlich hohe Bedeutung. Seine Fraktion werde zustimmen.

TOP 7.1 75. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Gebiet zwischen Weizenweg, Ostfrieslandwanderweg, Logabirumer Straße und Feldstraße

1. Erörterung und Beschluss über Anregungen

2. Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss) und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht

Vorlage: 2.61/XVII/0313/2017

Beschluss (einstimmig):

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß der Tabelle Anlage 3 (frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB), der Tabelle Anlage 4 (Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB) und der Tabelle Anlage 5 (erneute Beteiligung gem. § 4a(3) BauGB i.V.m. § 3(2) und § 4(2) BauGB) wird zugestimmt.

2. Die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 1 (3) und § 5 BauGB sowie des § 58 (2) NKomVG entsprechend dem beigefügten Plan (Anlage 1) beschlossen (Feststellungsbeschluss), der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) mit Anlagen und Fachgutachten wird zugestimmt.

**TOP 7.1.1 75. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 207
für ein Gebiet zwischen Weizenweg, Ostfrieslandwanderweg,
Logabirumer Straße und Feldstraße
- Beschluss über die Kenntnisnahme zu kurzfristig eingereichten
Bauvoranfragen
Vorlage: 2.61/XVII/0335/2017**

Beschluss (einstimmig):

Die Bauvoranfragen werden zur Kenntnis genommen. Die weitere Bearbeitung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren

**TOP 7.2 Bebauungsplan Nr. 207 für ein Gebiet zwischen Weizenweg, Ostfrieslandwanderweg, Logabirumer Straße und Feldstraße
1. Erörterung und Beschluss über Anregungen
2. Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht
Vorlage: 2.61/XVII/0314/2017**

Beschluss (einstimmig):

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß der Tabelle Anlage 3 (frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB), der Tabelle Anlage 4 (Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB) und der Tabelle Anlage 5 (erneute Beteiligung gem. §4a(3) BauGB i.V.m. § 3(2) und § 4(2) BauGB) wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 207 und die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 (3) und § 10 BauGB sowie des § 58 (2) NKomVG als Satzung entsprechend dem beigefügten Plan (Anlage1) beschlossen, der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) mit Anlagen und Fachgutachten wird zugestimmt.

TOP 8 Bauleitplanung Hafenkopf

Herr Foest war der Ansicht, es habe sich nichts besonderes geändert. Die Erschließung erfolge über die Straße „Am Dock“ und es stelle sich heraus, dass der Kreisel an der falschen Stelle liege. Der Durchführungsvertrag mit den vielen Gutachten sei zu 99% ja bereits im StA und im VA diskutiert und beschlossen worden. Eine Änderung sei die Frage des Landkreises, ob denn wohl Fledermäuse in den Linden nisteten. Zudem die Kompensation im Inselgarten und die Flachwasserzone, sowie für die zu fallenden Linden die Ersatzpflanzung in der Ubbo-Emmius-Straße.

Herr Schachner wies auf die Frist von acht Monaten hin, innerhalb derer die Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages erfolgen müsse. Was passiere denn, wenn nicht der Bauherr, sondern die Stadt eine eventuelle Verzögerung zu verantworten habe.

Herr Schoch erläutere, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle. Vieles sei schon geklärt und in die Planung mit eingeflossen. Das Vorhaben könne 2018 begonnen werden und solle in zwei Jahren realisiert werden.

TOP 8.1 Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13a "Hafenkopf Nord"
- Beschluss
Vorlage: 2.60/XVII/0303/2017

Beschluss (einstimmig):

Es wird empfohlen, dem Abschluss des der Vorlage beigefügten Durchführungsvertrages inkl. der Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13a zuzustimmen.

TOP 8.2 Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13b "Hafenkopf Süd"
- Beschluss
Vorlage: 2.60/XVII/0304/2017

Beschluss (einstimmig):

Es wird empfohlen, dem Abschluss des der Vorlage beigefügten Durchführungsvertrages inkl. der Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13b zuzustimmen.

TOP 8.3 83. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hafenkopf“
1. Erörterung und Beschluss über Anregungen
2. Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss) und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht
Vorlage: 2.61/XVII/0310/2017

Beschluss (einstimmig):

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß der Tabelle Anlage 3 (frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB) und der Tabelle Anlage 4 (Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB) wird zugestimmt.

2. Die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 1 (3) und § 5 BauGB sowie des § 58 (2) NKomVG entsprechend dem beigefügten Plan (Anlage 1) beschlossen (Feststellungsbeschluss), der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) mit Anlagen und Fachgutachten wird zugestimmt.

TOP 8.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13A „Hafenkopf-Nord“
1. Erörterung und Beschluss über Anregungen
2. Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht
Vorlage: 2.61/XVII/0311/2017

Beschluss (einstimmig):

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß der Tabelle Anlage 3 (frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB) und der Tabelle Anlage 4 (Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB) wird zugestimmt.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 A und örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 (3) und § 10 BauGB sowie des § 58 (2) NKomVG als Satzung entsprechend dem beigefügten Plan (Anlage1) beschlossen, der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) mit Anlagen und Fachgutachten.

TOP 8.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13B „Hafenkopf-Süd“

1. Erörterung und Beschluss über Anregungen

2. Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung und Zustimmung zur Begründung und Umweltbericht

Vorlage: 2.61/XVII/0312/2017

Beschluss (einstimmig):

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß der Tabelle Anlage 3 (frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB) und der Tabelle Anlage 4 (Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB) wird zugestimmt.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 B und örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 (3) und § 10 BauGB sowie des § 58 (2) NKomVG als Satzung entsprechend dem beigefügten Plan (Anlage1) beschlossen, der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) mit Anlagen und Fachgutachten wird zugestimmt.

TOP 9 Bauleitplanung Baugebiet Ostermeedland

Herr Schoch führte kurz in den Sachstand ein und wies auf die mittlerweile nachgearbeiteten wasserwirtschaftlichen Bedenken hin. Er bat dann Frau Spille um die Vorstellung der Planung.

Frau Spille erläutert die Planung anhand einer Präsentation.

Protokollnotiz: Die Präsentation ist in Session eingestellt.

Herr Foest erfragte, ob es sich beim sozialen Wohnungsbau tatsächlich um 30 % der Wohneinheiten handele.

Frau Spille bejahte dies.

Herr Schmidt zeigte sich erfreut über bezahlbaren Wohnraum, barrierefreie Bauten und die gute ÖPNV Anbindung. Von Seiten der SPD werde es eine Zustimmung geben.

Herr Runden erfragte den Umgang mit dem nicht unproblematischen Knotenpunkt Osseweg/Südring.

Herr Schoch verwies darauf, dass zur Umsetzung des Vorhabens noch der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich sei, in dem all dies geregelt werde. Die Umsetzung solle in mehreren Bauabschnitten erfolgen und es würden neue Bauverfahren ohne Erfahrungen hinsichtlich der zeitlichen Nutzungsdauer zum Einsatz kommen. All dies müsse abgewogen und im Erschließungsvertrag vereinbart werden um die Stadt vor Folgekosten zu bewahren.

Herr Dirksen bemängelte die zweimalige Erschließungsanbindung über den Osseweg. Zusammen mit den Zu- und Abfahrten des Multi Marktes werde es verkehrlich problematisch. Ob denn die Möglichkeit einer Stichstraße über den Tjakleger Fährweg bestehe.

Herr Schoch verneinte dies, da der Tjakleger Fährweg den Verkehr auf keinen Fall aufnehmen und bewältigen könne. Die Überlegung werde allerdings im Verfahren als Anregung aufgenommen.

Herr Schachner erläuterte, dass es viele Gutachten gebe, da es sich um ein problematisches Gebiet handle. Stadtteile in der jetzt vorgesehenen Art habe man nach dem Krieg gebaut, heute nicht mehr. Erfahrung mit schlechtem Boden habe die Stadt Leer ja bereits in Nüttermoor sammeln können. Hier erfolge eine Weitergabe der Probleme an die Bauinteressenten. Aber auch die Stadt müsse ja bauen. Dieses Bauen werde teurer und ein preisgünstiges Bauen sei gar nicht möglich. Das gesamte Gebiet sei zudem eingeklemmt zwischen der Bahnlinie, der Leda und dem Multimarkt. Alle neuen Baugebietsausweisungen zusammen gerechnet lägen bei etwa 1000 Grundstücken. Er frage sich, ob das nicht zuviel sei, angesichts des Zielles Nachverdichtung vor Neuausweisung, also Innen vor Außen. Es gebe hier Risiken für die Bauherren und die Bestandshäuser in Leer verlören an Wert. Dies sei insgesamt ein falscher Weg.

Herr Foest erwiderte, dass die 1000 Baugrundstücke auf einen Zeitraum von zehn Jahre bezogen seien und sich die jährliche Anzahl dadurch relativiere. Das Risiko im Gebiet liege beim Investor, also beim Gewinnabschöpfer, ebenso wie bei der Entwicklung des Hafenkopfes. Die Stadt habe leider nicht sonderlich viele Entwicklungsrichtungen. Die City sei zudem relativ schnell erreichbar.

**TOP 9.1 81. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ostermeedland“
- Beschluss zu den Grundzügen der Planung und zur frühzeitigen
Beteiligung
Vorlage: 2.61/XVII/0308/2017**

Beschluss (8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung):

- Der Geltungsbereich zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes ist anzupassen.
- Dem Vorentwurf zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der vorliegenden Form (Anlagen 1 und 2) wird zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB bzw. § 4 (1) BauGB soll durchgeführt werden

**TOP 9.2 Bebauungsplan Nr. 218 „Ostermeedland“
- Beschluss zu den Grundzügen der Planung und zur frühzeitigen
Beteiligung
Vorlage: 2.61/XVII/0309/2017**

Beschluss (8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung):

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 ist anzupassen.
- Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 218 mit Begründung in der vorliegenden Form (Anlagen 1 und 2) wird zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB bzw. § 4 (1) BauGB sollen durchgeführt werden.

TOP 10 Bauleitplanung "Am Bült"

Herr Schoch erläuterte die Vorlage, die dazu diene, bezahlbare Grundstücke für junge Familien zu schaffen. Im Anschluss begrüßte er Frau Gelhaar und Herrn Gemmel und bat um die Vorstellung des Vorhabens und der Schalluntersuchung.

Frau Gelhaar erläuterte das städtebauliche Konzept mit Hilfe einer Präsentation.

Protokollnotiz: Die Präsentation wird in Session eingestellt.

Frau Nimmrich verließ den Sitzungsraum.

Herr Gemmel erläuterte anhand von zwei Folien den derzeitigen Stand der Schalluntersuchung. Das vollständige Gutachten sei zur Zeit noch in der Erarbeitung.

Herr Fricke dankte den Vortragenden und bat um Fragen aus dem Ausschuss.

Herr Foest wies auf die Gebietsüberschneidung mit dem Industriegebiet Leer-Nord hin und auf die dort konkurrierenden Nutzungen. Zudem müssten die in den Örtlichen Bauvorschriften zugelassenen Baustoffe in Anthrazit herausgenommen werden, da diese eindeutig nicht ostfriesisch seien.

Herr Dirksen betonte, dass der Sportplatz in jedem Fall geschützt werden müsse. Den Anliegern sei deutlich vor Augen zu führen, dass dort eine intensive Nutzung stattfände und dies auch weiterhin so sein solle.

Herr Schachner bemerkte, dass Nüttermoor ein funktionierendes Gemeinwesen sei. Zudem biete sich nunmehr die Chance auf eine Fahrradschnellstraße in die Stadt.

Herr Schmidt erinnerte daran, dass jeder Ortsteil Bauvorratsflächen erhalten solle und auch für die SPD sei der Erhalt des Sportplatzes unabdingbar.

TOP 10.1 86. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschluss zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes - Zustimmung zu den Grundzügen der Planung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung Vorlage: Fb 2/XVII/0315/2017

Beschluss (9 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung):

A) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 (Am Bült) ist der Flächennutzungsplan zu ändern (86. Änderung).

B) Dem Vorentwurf für die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes („Am Bült“) mit Begründung in der vorliegenden Form (Anlage 1 und 2 der Vorlage) wird zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3(1) und 4(1) BauGB soll durchgeführt werden.

TOP 10.2 Bebauungsplan Nr. 228 "Am Bült"

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 "Am Bült" mit örtlichen Bauvorschriften

- Zustimmung zu den Grundzügen der Planung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Vorlage: Fb 2/XVII/0316/2017

Beschluss (9 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung):

A) Für die bauliche Arrondierung am südwestlichen Ortsrand Nüttermoors ist der Bebauungsplan Nr. 228 aufzustellen.

B) Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 („Am Bült“) mit Örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der vorliegenden Form (Anlagen 1 bis 4 der Vorlage) wird zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3(1) und 4(1) BauGB soll durchgeführt werden.

TOP 11 Neuer Mobilfunkstandort HH6523 Emstunnel-A 31

Herr Bachmann berichtete von der neuesten Mitteilung der Telekom zu einem Standort im Bereich des Emstunnels.

Protokollnotiz: Die Ansicht des Standortes mit dem Suchkreis von 500 m wird in Session eingestellt.

TOP 12 Möglichkeiten alternativer Bauformen

- Antrag der SPD / DIE LINKE

Vorlage: Fb 2/XVII/0301/2017

Herr Schoch berichtete, dass vier Angebote möglicher Vortragender vorlägen. Der Preisrahmen reiche von 350 € bis 1800 €. Er werde die Angelegenheit weiter verfolgen und für die nächstmögliche Sitzung realisieren.

TOP 13 Informationen

13.1 Theater an der Blinke, barrierefreier Zugang – Anfrage von Herrn Heemsoth

Herr Schoch beantwortete die Frage aus dem letzten Ausschuss dahingehend, dass der Landkreis Leer die Haltestelle an der Blinke bereits behinderten gerecht ausgebaut habe. Die von der Stadt Leer betriebene Haltestelle sei momentan nicht in der vorrangigen Planung. Letztlich bestimme die Politik gemeinsam mit der Verwaltung, welche Haltestellen vorrangig ertüchtigt würden. Im Moment seien dies die Haltestellen in der Innenstadt.

13.2 „Vogelsiedlung“ – Anfragen von Frau Spier

Herr Schoch teilte mit, dass die von Frau Spier im letzten Ausschuss aufgeworfenen Fragen zusammenfassend in einem Schreiben beantwortet würden.

13.3 Amprion A-Nord Gleichstromverbindung

Herr Schoch informierte über die drei ca. einen Kilometer breiten Suchkorridore. Zwei dieser Korridore lägen auch im Stadtgebiet der Stadt Leer. Es werde jetzt eine Vorzugstrasse ermittelt. Hierzu werde es voraussichtlich im Dezember weitere Informationen geben.

TOP 14 Anfragen

Baugebiet Bingum 2. BA

Herr Schmidt trug vor, er habe Schriftverkehr gesehen, aus dem hervorgehe, dass die Verwaltung den Investor für das Baugebiet in Bingum 2.BA so lange „weich gekocht“ habe, bis dieser die Umsetzung der Planung nicht mehr durchführen wolle. Er bat um Mitteilung wie es denn die Verwaltung sicherstellen wolle, dass ab 2018 dort gebaut werden könne. Möglicherweise müsse die Verwaltung damit beauftragt werden, dass Gebiet dort selbst zu entwickeln.

Herr Schoch betonte, dass ihm davon nichts bekannt sei. Vielmehr habe es am heutigen Tage ein Gespräch mit Herrn Lux als zuständigem Planer gegeben, in dem man sich einig gewesen sei, dass eine Fertigstellung der Planung bis zum Ende des Jahres nicht zu erreichen sei. Es gelte noch offene Fragen zu Eingriffs- und Ausgleichmaßnahmen sowie zur Oberflächenregulierung zu beantworten bzw. die dort vorhandenen Probleme zu lösen. Es könne in keinem Fall von einem Quälen des Investors durch die Verwaltung gesprochen werden. Vielmehr gehe es um die Lösung von Vorgaben anderer Träger. Die Frage einer eigenen Entwicklung habe sich bisher noch nicht gestellt, da man bis zum Jahresende durch den Optionsvertrag an den Investor gebunden sei.

TOP 15 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

Ein Bürger fragte nach der möglichen Bebauung auf dem Grundstück Ritterstraße 31.

Herr Schoch antworte dahingehend, dass im Falle eines morgigen VA-Beschlusses auf den ca. 1000 m² drei Wohneinheiten entstehen könnten. Hierzu gebe es ein gängiges Verfahren:

1. Einreichung eines Antrages
2. Prüfung der Verwaltung auf Einhaltung des Baurechts
3. Sofern dies der Fall sei, wäre eine Baugenehmigung zu erteilen.

Eine Bürgerin wollte wissen, warum es keine Gestaltungssatzung für den Bereich Ritterstraße gäbe. Ergänzend wurde auf ein bestimmtes größeres Grundstück verwiesen, bei dem eine massive Bebauung mit „Kasernen“ befürchtet werde.

Herr Schoch vertrat die Ansicht, dass dort zwei Reihenhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten entstehen könnten. Dies wäre die Fortsetzung der Bebauung, die sich auf dem angrenzenden Grundstück schon befände. Es könnten somit nur acht statt bisher zehn möglichen Wohneinheiten gebaut werden. Entscheidend sei es, Maß und Mitte zu finden. Bestimmte Wege seien der Stadt und der Planung versagt. Zu berücksichtigen sei immer der Bestand. Je gleichförmiger dieser sei, desto geringer stelle sich auch der Eingriff dar. Sobald der Bestand individueller werde, sei auch

bei der Verdichtung mehr möglich. Heute gehe es um einen Einstieg und um die Klärung wohin es gehen solle.

Ein Bürger bat um Auskunft was passiere, wenn nach der Beschlussfassung bis zur Umsetzung ein Bauantrag eingehe.

Herr Schoch erläuterte, dass ein solcher Antrag, wenn er nicht passend sei, für zunächst bis zu einem Jahr zurück gestellt werden könne. In dieser Zeit sei die Planung weiter zu betreiben. Es gebe dann noch die Möglichkeit eine Veränderungssperre zu beschließen. Dann müsse es aber parallel auch die Planentwicklung geben.

Herr Woltermann von der Kirche Logabirum hatte drei Fragen.

1. Ob die Stadt Träger werde.
2. Warum hier quantitativ eine Konkurrenz aufgebaut werde.
3. Wer denn beerdige.

Herr Fricke teilte mit, dass es eine positive Tendenz für dieses Vorhaben im Rat gebe, aber noch nicht genau klar sei, wie denn entschieden werde.

Herr Schoch erläuterte, es habe heute den Vortrag des Investors gegeben. Als nächstes werde die Verwaltung eine Vorlage erstellen und es werde dann ggf. ein Planverfahren geben, in dessen Verlauf auch die Beteiligung der Kirchen erfolge.

Eine Bürgerin wollte wissen, wann und wie schnell denn die Bebauungspläne kämen.

Herr Schoch teilte mit, dies richte sich nach dem Bedarf und der vorhandenen Kapazität.

Herr Fricke beendete den öffentlichen Teil um 20:33 Uhr.

gez. Hans Fricke

gez. Beatrix Kuhl

gez. Holger Behrens

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführer