



Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (StA/XVII/008/2017)

Sitzungstermin: Dienstag, den 26.09.2017
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 19:00 Uhr
Ort, Raum: Rathaus-Neubau, Zimmer 413

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hans Fricke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Paul Foest

Ausschussmitglieder

Herr Sven Dirksen

Frau Engeline Kramer

Herr Jochen Kruse

Herr Gerd Lübbers

Frau Ursel Nimmrich

Herr Ferhat Özdemir

Herr Serhat Özdemir

Herr Michael Runden

Herr Heinz Dieter Schmidt

beratende Mitglieder

Herr Thomas Begemann

Frau Erika Spier

Verwaltung

Herr Holger Möse

Herr Friedhelm Penning

Herr Carsten Schoch

Frau Insa Seiwald

Gäste

Herr Dr. Rainer Schwerdhelm

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Bruno Schachner

beratende Mitglieder

Herr Eerke-Ivo Bruns entschuldigt

Herr Joachim Heemsoth

Herr Fritz Zitterich entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde zu den zu behandelnden Tagesordnungspunkten
- 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 29.08.2017 StA /XVII/007/2017
- 4 Waldfriedhof Logabirum - Grundsatzentscheidung
Vorlage: 2.60/XVII/0299/2017
- 5 Sachstandsbericht Sanierungsgebiet Altstadt
Vorlage: Fb 2/XVII/0354/2017
- 6 Sachstandsbericht Sanierungsgebiet Weststadt
Vorlage: Fb 2/XVII/0355/2017
- 7 Informationen
 - 7.1 Bebauungsplan-Verfahren Emspark
 - 7.2 Anfrage zu einem neuen Baugebiet am Mittelweg
- 8 Anfragen
 - 8.1 Planung neuer Baugebiete in Leer / Nachverdichtungskonzept
- 9 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten
 - 9.1 Baugebiet am Mittelweg

Öffentlicher Teil

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

Herr Fricke eröffnete die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Er fragte, ob es Anträge zur Tagesordnung gebe.

Frau Kramer beantragte, den nicht öffentlichen TOP „Mittelweg“ wegen des großen öffentlichen Interesses und der anwesenden Bürgerinnen und Bürger im öffentlichen Teil zu behandeln.

Herr Schoch wies darauf hin, dass Grundstücksangelegenheiten grundsätzlich im nicht öffentlichen Teil zu behandeln sind. Die Vorlage dürfe daher nicht öffentlich gemacht werden. Er schlage aber vor, grundsätzlich unter Informationen über diesen TOP zu informieren, so dass die Einwohner hierzu in der Fragestunde auch Fragen stellen könnten.

Frau Kramer erklärte sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

Herr Fricke wies darauf hin, dass die Verwaltung den nicht öffentlichen TOP 3 zurückziehe. Außerdem soll TOP 1 und TOP 2 im nicht öffentlichen Teil getauscht werden, damit Herr Dr. Schwerdhelm zu Beginn des nicht öffentlichen Teiles vortragen könne.

Beschluss (einstimmig):

Die Tagesordnung im nicht öffentlichen Teil wird folgendermaßen geändert:
TOP 1 (Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich des Mittelweges und nördlich des Ostfrieslandwanderweges) und TOP 2 (Rahmenkonzept Logaer Feld) werden in der Reihenfolge getauscht.
TOP 3 (Mündl. Bericht zur Untertunnelung der Augustenstraße) wird von der Tagesordnung gestrichen, da die Verwaltung diesen zurückgezogen hat.

TOP 2 Einwohnerfragestunde zu den zu behandelnden Tagesordnungspunkten

Frau Kubin fragte, ob der geplante Waldfriedhof direkt am Grundstück der Grundschule Logabirum anliegen würde.

Herr Schoch erklärte, dass das Waldstück für den Waldfriedhof zwischen der Grundschule und der Zoostraße liegen würde. Es sei eine Erweiterungsfläche bei Bedarf südlich der Bundesstraße vorgesehen.

Frau Kubin wies darauf hin, dass die Elternschaft einen Brief an die Stadt Leer geschrieben habe. Sie fragte, ob dieser registriert worden sei. Außerdem bat sie um Auskunft, ob eine Abgrenzung des Waldfriedhofs zum Gelände der Schule erfolgen werde.

Herr Schoch erwiderte, dass der Brief der Eltern und die Antwort der Stadt den Ratsmitgliedern mit der heutigen Einladung zugeschickt worden sei. Detaillierte Planungen zum Waldfriedhof seien noch nicht erstellt.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 29.08.2017 StA /XVII/007/2017

Herr Kruse wies darauf hin, dass entgegen der Protokollierung, Herr Begemann an der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 29.08.17 teilgenommen habe.

Geänderter Beschluss (10 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung):

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 29.08.2017 (StA/XVII/007/2017) wird mit der folgenden Ergänzung beschlossen: Entgegen der Protokollierung war Herr Thomas Begemann bei der Sitzung anwesend.

TOP 4 Waldfriedhof Logabirum - Grundsatzentscheidung Vorlage: 2.60/XVII/0299/2017

Herr Schoch verwies auf die Vorlage und auf das als Anlage zur Vorlage versandte Schreiben der Schulelternratsvorsitzenden zum Waldfriedhof sowie die Antwort der Stadt hierzu.

Herr Kruse wollte wissen, ob auf die Stadt Kosten z.B. für die Infrastruktur zukommen und ob das Gelände eingezäunt werde, so dass die Kinder der benachbarten Grundschule nicht einfach so auf das Friedhofsgelände kommen könnten.

Herr Schoch sagte, dass es so vorgesehen sei, dass keine Kosten auf die Stadt zukämen. Die Bauleitplanung müsse jedoch noch durchgeführt werden, genauer gesagt der Flächennutzungsplan, ggfls. auch ein Bebauungsplan. Dies erfolge in einem zweistufigen Verfahren, an dem die Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Eingabe von Stellungnahmen habe. In einen Vertrag würde eine Kostenfreistellung der Stadt Leer vereinbart sowie die Grundpfandrechte geregelt werden für die Sicherstellung der notwendigen Ruhezeiten im Falle eines Ausfalls des Betreibers. Der Betrieb werde in einem Betreibervertrag geregelt. Somit seien zwei Verträge abzuschließen.

Herr Foest kündigte an, dass die CDU-Fraktion die Trägerschaft für die Stadt am Waldfriedhof ablehne, da nicht sicher sei, dass die Stadt ohne finanzielle Belastung dabei weg käme und da die Trägerschaft mit Verwaltungstätigkeit verbunden sei, die schließlich auch eine Belastung darstelle. Diese Aufgabe sei zudem freiwillig. Die

Kirchen hätten die Trägerschaft abgelehnt, so dass nur noch die Stadt Leer als Träger in Frage käme zur Verwirklichung des Projektes. Ihm verursache die Nähe der Grundschule große Bedenken. Außerdem sei eine Waldbestattung bereits auf dem Friedhof in Logabirum möglich. Bei vielen kirchlichen Friedhöfen könnten darüber hinaus überall leer stehende Grabflächen gesehen werden. Er lehne es ab, dass hier ein Geschäft gemacht werde.

Herr Schmidt wies darauf hin, dass der Ausschuss heute noch nicht über den Waldfriedhof beschließe, sondern lediglich empfehle, die Verträge vorzubereiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Er erwarte von der Verwaltung nun eine Stellungnahme zu den heute vorgetragenen Bedenken und zu den vorliegenden Bedenken der Grundschule und der Kirchen. Er unterstütze die Forderung von Herrn Foest, dass die Stadt von sämtlichen Kosten bzw. Risiken befreit sein muss. Er wünsche, dass die Verwaltung in der Anlage des Protokolls zu dieser Sitzung ein Vertrags-exemplar einer anderen Träger-Kommune als Muster mitschicke.

Protokollergänzung:

Ein Vertragsexemplar einer anderen Träger-Kommune kann aus Datenschutzgründen nur mit dem Einverständnis der jeweiligen Kommune versandt werden. Sobald ein Einverständnis zur Veröffentlichung vorliegt, wird der Vertrag der Politik zur Verfügung gestellt.

Herr Lübbers fragte, wie die Verkehrssicherungspflicht geregelt werde. Das Gelände sei sehr nass, die Entwässerung könnte ein Problem darstellen. Es müsse sicherlich ein Kataster angelegt werden und das Gelände unterhalten werden.

Herr Schoch antwortete im Hinblick auf die Frage von Herrn Kruse, dass derzeit kein Zaun vorgesehen sei. Es habe außerdem eine Bodenuntersuchung gegeben, die ergeben habe, dass das Gelände geeignet sei. Es würden lediglich Urnen auf dem Waldfriedhof beerdigt. Es habe bereits ein Gespräch mit positivem Ergebnis mit der unteren Naturschutzbehörde und der Bodenbehörde gegeben. Nun würde die Stadt eine Klärung hinsichtlich der Kosten herbeiführen. Die Kommunalaufsicht sei außerdem zu beteiligen, da es sich hier um eine zusätzliche freiwillige Aufgabe handele, die wegen der Haushaltslage keine Kosten verursachen dürfe. Die vorgesehene Bürgschaft sichere die Verkehrssicherungspflicht ab.

Frau Kramer trug vor, dass die Friedhofs- und Bestattungskultur sich in den letzten 30 Jahren sehr verändert habe. In Bremen sei es sogar möglich, sich im Garten beerdigen zu lassen. Sie plädiere daher dafür, den Waldfriedhof heute auf den Weg zu bringen. Es würden alle Umstände außerdem noch überprüft. Zu den „Leerständen“ auf den kirchlichen Friedhöfen sagte sie, dass die Kirchen diese Grünflächen auch anders nutzen können.

Herr Kruse wies darauf hin, dass eine Abgrenzung zur Grundschule seines Erachtens notwendig sei. Die Kinder sollten wohl mit dem Thema umgehen lernen, den Waldfriedhof jedoch nicht als Spielfläche nutzen können. Man könnte ihn evtl. mit Naturmaterialien einfrieden.

Herr Foest kam noch einmal auf die Verkehrssicherheit zu sprechen. Bei Sturm sei es im Wald gefährlich. Er bat um Auskunft, wer die Verantwortung hierfür trage.

Herr Schoch erwiderte, dass der Betreiber verantwortlich sei. Dies sei auch bei anderen Friedhöfen so. Sollte der Waldfriedhof betrieben werden, sei mit einer verstärkten Nutzung dieses Waldstücks zu rechnen.

Herr Lübbers konnte sich daran erinnern, dass aus Sicherheitsgründen auf anderen Waldfriedhöfen ab Windstärke 6 keine Bestattungen durchgeführt werden.

Beschluss (7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Enthaltungen):

Es wird empfohlen, dass die Stadt Leer unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Landkreises Leer als Kommunalaufsichtsbehörde die Trägerschaft für den Waldfriedhof Logabirum übernimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, für einen Waldfriedhof in Logabirum die vertraglichen Vereinbarungen vorzubereiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

**TOP 5 Sachstandsbericht Sanierungsgebiet Altstadt
Vorlage: Fb 2/XVII/0354/2017**

Herr Schoch erläuterte die Vorlage.

Die Ausschussmitglieder nahmen dies zur Kenntnis.

**TOP 6 Sachstandsbericht Sanierungsgebiet Weststadt
Vorlage: Fb 2/XVII/0355/2017**

Herr Schoch erläuterte die Vorlage.

Herr Foest fragte, ob die Gesamtkosten in Höhe von 20 Millionen Euro auch tatsächlich ausgeschöpft werden könnten und ob die Stadt Leer ihren Anteil in Höhe von ca. 7 Millionen Euro „stemmen“ könnte.

Herr Schoch betonte, dass die Stadt noch ganz am Anfang der Sanierung stehe. Der Anfang sei stets etwas „mager“. Erst ab dem Jahre 2019 werde in größere Baumaßnahmen eingestiegen, da zunächst andere Straßenbau-Projekte abgeschlossen werden müssten. Dann stünde viel Arbeit an, weil es in dem Sanierungsgebiet viele Grundstückseigentümer gebe, die Verlagerung der Firma Völcker und Peters geplant sei und auch die KWL dort sanieren wollte. Bisher sei die Stadt bei Sanierungsverfahren immer erfolgreich gewesen, so dass die Messlatte hoch liege. Er sei jedoch optimistisch, dass diese Sanierung auch erfolgreich verlaufe.

Herr Kruse erkundigte sich, ob mit der Sanierung der Weststadt das Gleiche erreicht werden könne, wie es in der Oststadt bereits geschafft worden sei, wie z.B. die städtischen Wohnungen zu sanieren, ein besseres Umfeld zu schaffen (Plätze und Stra-

ßen). Er frage sich, ob der Fachdienst 2.60 Bauverwaltung das alles leisten könnte, da dieser derzeit sehr gering besetzt sei. Nun würden zwei weitere Mitarbeiter den Fachdienst verlassen. Ein Sanierungssachbearbeiter könnte die Sanierungsgebiete doch gar nicht allein bearbeiten. Wer vertrete diesen Sachbearbeiter bei einem Ausfall? Die Sanierung beinhalte ein Kostenvolumen von ca. 25 Millionen Euro und laufe über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren. Dies müsse leistbar sein.

Herr Schoch räumte ein, dass derzeit im Fachdienst 2.60 ein außergewöhnlich hoher Krankenstand vorliege, so dass Vieles „aufgelaufen“ sei. Zwei Mitarbeiter hätten sich zudem wegbeworben, um sich zu verändern. Es seien jetzt jedoch mehrere Stellenausschreibungen in Vorbereitung. Außerdem habe die Stadt bei den Sanierungsgebieten verlässliche Sanierungsträger, die genutzt werden und die die Stadt gut entlasten.

Herr Foest äußerte, dass es allgemein bekannt sei, dass im Bausektor überall Engpässe zu verzeichnen seien. Der Landkreis versuche ebenfalls, Personal abzuwerben. Es sollte nun die objektive Mangelsituation beim Personal behoben werden. Allerdings sei nachvollziehbar, dass die Stadt nicht für jede denkbare Erkrankung sofort Ersatzpersonal einstelle.

Herr Schmidt sagte, dass die Situation nicht schön geredet werden sollte. Im Fachbereich 2 herrsche Personalmangel. Es häuften sich Klagen hierüber. Der Baurat sollte nun organisatorisch handeln, damit die Aufgaben bewältigt werden.

Frau Kramer schloss sich den Worten von Herrn Schmidt an. Es sei lange bekannt, dass das Bauamt schlecht besetzt sei.

Frau Nimmrich plädierte dafür, diese Diskussion abubrechen und im Personalausschuss weiterzuführen.

TOP 7 Informationen

TOP 7.1 Bebauungsplan-Verfahren Emspark

Herr Schoch teilte mit, dass das Nds. Landwirtschaftsministerium Bedenken geäußert habe hinsichtlich des Bebauungsplan-Verfahrens „Emspark“. Die Stadt habe diesbezüglich bereits Gespräche mit dem Gutachter und dem Anwalt des Vorhabenträgers geführt und werde in Kürze eine schriftliche Stellungnahme an das Land formulieren, um die Bedenken auszuräumen. In dem Bereich fehlten die Frequenzbringer für die Bestandsfirmen, so dass großes Interesse an einer zügigen Durchführung des Verfahrens bestehe.

TOP 7.2 Anfrage zu einem neuen Baugebiet am Mittelweg

Herr Schoch trug vor, dass ein Vorhabenträger auf die Stadt zugekommen sei, um am Mittelweg einen Bebauungsplan aufzustellen, um ein neues Baugebiet zu schaf-

fen. Derartige Anfragen würden wegen des Erstinformationsrechtes der Politik zunächst im Stadtentwicklungsausschuss besprochen, bevor sie öffentlich bekannt gemacht werden. Leider sei durch eine Indiskretion diese Information an die Öffentlichkeit gelangt. Eine politische Entscheidung, ob ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, sei noch nicht getroffen worden.

TOP 8 Anfragen

TOP 8.1 Planung neuer Baugebiete in Leer / Nachverdichtungskonzept

Frau Kramer fragte an, wie es grundsätzlich mit der Bauplanung der Stadt aussehe und wie es weitergehe. Die Grünen-Fraktion wünsche hierzu detaillierte Informationen welche Baugebiete wirklich benötigt würden bzw. die Vorlage eines Planes, der auch den Bedarf darstelle.

Herr Schoch antwortete, dass zu dem Thema am 22.11.16 ein Plan an die Politik gegeben worden sei. Es gebe laut Wohnraumversorgungskonzept einen Bedarf in Höhe von ca. 120 Wohneinheiten pro Jahr. Dies beruhe auf einer Trend-Exploration hinsichtlich der Einwohnerentwicklung. Während im Kreisgebiet die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren angestiegen sei, habe sich diese in der Stadt Leer nicht großartig verändert. Ein Landkreis könne an den Rändern wachsen und auch im Kern. Es sei eine politische Grundsatzentscheidung notwendig, ob Leer wachsen soll. Bisher sei der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt worden, wie z.B. MZO-Gelände, Großcarré, Hafenkopf, Löwenstraße.

Herr Ferhat Özdemir erkundigte sich danach, warum das Verdichtungskonzept noch nicht vorgelegt worden sei. Es könnten in Leer noch viele Flächen genutzt werden bei einem Bedarf von ca. 100 Wohnungen pro Jahr. Bevor über neue Baugebiete nachgedacht werde, sollte das Verdichtungskonzept vorgelegt werden.

Frau Nimmrich äußerte, dass klar geworden sei, dass alle Ratsmitglieder eine aktualisierte Fassung der Übersicht aller Wohn-/Baugebiete wünschten bzw. mehr Informationen zu diesem Thema benötigten, um sich einen Überblick zu verschaffen. Vorerst sollte hinsichtlich neuer Baugebiete „auf die Bremse getreten werden“ und ermittelt werden, wo wir stehen, bevor weiter gehandelt werde.

Herr Schmidt warnte davor, „auf die Bremse zu treten“, da Bauwillige dann woanders hin zögen. Hinsichtlich der Planungen für das neue Baugebiet Bingum geschehe nichts. Es sei fraglich, was mit dem Baugebiet Ostermeedlande passiere. Selbstverständlich sei auch das Nachverdichtungskonzept notwendig. Es würde Wohnraum für Singles und Senioren benötigt. Das beinhalte kleine Wohnungen, die bezahlbar seien.

Frau Kramer fügte ergänzend hinzu, dass sich hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus in den letzten zwei Jahren nicht viel getan habe.

Herr Schoch erwiderte, dass Fördermittel von der Wohnbauförderstelle nicht abgerufen bzw. keine Anträge bei der N-Bank gestellt worden seien.

Herr Foest wandte ein, dass zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus die Grundstücke von der Stadt günstiger werden müssten. Unter den derzeitigen Bedingungen würden Bedürftige nicht bauen.

Herr Fricke erklärte, dass die Stadt trotz mehrjähriger Bemühungen und Erklärungen im Rat in Bezug auf bezahlbares Wohnen noch so gut wie nichts Vorzeigbares erreicht habe und forderte, dass die Verwaltung hierzu zum nächsten Stadtentwicklungsausschuss eine Information vorbereitet.

Protokollanmerkung:

Eine klare Forderung nach bezahlbarem Wohnraum wird seitens der Politik erst seit November 2014 gefordert. Bei allen B-Plan-Verfahren wird seither diese Forderung berücksichtigt. Auch gegenüber Investoren vertritt die Stadt konsequent die Forderung nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dies führt teilweise jedoch dazu, dass Investoren Bauvorhaben nicht mehr umsetzen (sh. Bahndamm). Einige Baugebiete befinden sich in der Entwicklung (Ostermeedlande, Bingum, Groninger Straße). Hier werden sich die Auswirkungen auf das Wohnungsangebot erst in den kommenden Jahren zeigen.

TOP 9 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

TOP 9.1 Baugebiet am Mittelweg

Eine Bürgerin wies darauf hin, dass sich Herr Schmidt in der OZ hinsichtlich des angedachten Baugebietes am Mittelweg optimistisch geäußert habe, dass dieses Projekt auch durchgeführt werde. Sie bat um Auskunft, wie die Sachlage tatsächlich sei.

Herr Schoch erwiderte, dass dies reine Spekulation sei. Es gebe derzeit viele baureife Grundstücke für Einfamilienhäuser in verschiedenen Bestandsgebieten von Leer. Außerdem werde an vielen Bebauungsplänen in unterschiedlichen Bearbeitungsständen gearbeitet.

Ein Bürger fragte, wie man den 500 engagierten Mitgliedern der Wallheckenschutzgemeinschaft eine mögliche Kehrtwende hinsichtlich des vor 15 Jahren abgelehnten Baugebietes klar machen wollte.

Herr Schoch informierte darüber, dass hier eine politische Entscheidung Voraussetzung für ein neues Baugebiet sei. Bei derartigen Anträgen werde immer eine aktuelle Abwägung laut Baugesetzbuch vorgenommen, die alle Interessen berücksichtige und werte.

Ein Bürger bat um Auskunft, ob bei der Planung von Baugebieten bedacht werde, ob eine andere Lage besser geeignet wäre bzw. ob nach alternativen Standorten gesucht werde.

Herr Schoch trug vor, dass die Verwaltung grundsätzlich sparsam mit den Ressourcen, u.a. dem Boden umgehen müsse. Es sei jedoch auch zu bedenken, dass die Grundstücke verfügbar sein müssten.

Ein Bürger drückte seinen Unmut über die Absicht für ein neues Baugebiet am Mittelweg aus und fragte, ob die Verwaltung über die Erhaltung der Natur nachdenke. Die schöne Vegetation und die dort heimischen Lebewesen, wie z.B. Kröten, Frösche, Hasen, Fasane usw. würden zerstört werden. Am Mittelweg sei eine grüne Oase zu finden. Bereits vor 15 Jahren sei dort ein Baugebiet glücklicherweise verhindert worden. Er forderte die Ratsmitglieder auf, sich das Gebiet einmal persönlich anzuschauen.

Herr Schoch wies darauf hin, dass es im Falle des politischen Beschlusses für ein Baugebiet eine sogenannte Eingriffsausgleichsregelung gebe, um die Eingriffe in die Natur auszugleichen. Hier gebe es eine strenge Handhabung, damit der Naturhaushalt insgesamt sich nicht verschlechtere.

Da keine weiteren Anfragen vorlagen, schloss Herr Fricke den öffentlichen Teil der Sitzung um 17.58 Uhr. Die Zuhörerinnen und Zuhörer verließen den Saal.

Um 18.00 Uhr setzte Herr Fricke die Sitzung mit dem nicht öffentlichen Teil fort.

gez. Hans Fricke

gez. Beatrix Kuhl

gez. Insa Seiwald

Vorsitzende/r

Bürgermeisterin

Protokollführer/in