



---

## Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (StA/XVII/033/2020)

**Sitzungstermin:** Mittwoch, den 11.03.2020

**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:25 Uhr

**Ort, Raum:** Rathaus, Zimmer 413

### Anwesend:

#### Vorsitzender

Herr Hans Fricke

---

#### stellv. Vorsitzender

Herr Paul Foest

---

#### Ausschussmitglieder

Herr Dirk Beening

---

Herr Sven Dirksen

---

Frau Engeline Kramer

Vertreterin für Herrn Bruno Schachner

---

Herr Jochen Kruse

---

Herr Gerd Lübbers

---

Herr Ferhat Özdemir

---

Herr Serhat Özdemir

---

Herr Michael Runden

---

Herr Heinz Dieter Schmidt

---

#### beratende Mitglieder

Herr Thomas Begemann

---

Herr Eerke-Ivo Bruns

---

Herr Joachim Heemsoth

---

Frau Erika Spier

---

Herr Fritz Zitterich

---

#### Bürgermeisterin

Frau Beatrix Kuhl

Bürgermeisterin, bis TOP 4

---

## **Verwaltung**

Herr Jens Bachmann	FD 2.61
Frau Sonja Fischer	FD 4.24
Herr Carsten Schoch	Stadtbaurat
Frau Christina Tinschert	Protokollführerin

## **Gäste**

Frau Brunken	re.urban
Herr Kuno Fischer (junior)	Leda Immobilien
Frau Hanson	Leda Immobilien
Herr Johannes Kirchner	Bauunternehmen Terfehr
Frau Susanne Lange	Bauunternehmen Terfehr
Herr Rudolf Lüken	Ingenieurbüro Lüken
Herr Michael Mersmann	Mersmann & Thomas Bauunternehmung GmbH & Co. KG
Herr Herbert Weydringer	hwplan

## **Abwesend:**

## **Ausschussmitglieder**

Herr Bruno Schachner	
----------------------	--

## **stellv. ber. Mitglieder**

Herr Andreas Benken	Vertreter des Behindertenbeirates
---------------------	-----------------------------------

## 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 des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 18.02.20 StA/XVII/032/2020
- 4 Bauvorhaben Heisfelder Straße/Friesenstraße
  - 4.1 Bauvorhaben Heisfelder Straße/Friesenstraße  
- Vorstellung des Bauvorhabens durch den Investor
  - 4.2 Eckgrundstück Heisfelder Straße/Friesenstraße  
Vorlage: 2.60/XVII/1422/2020
- 5 Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Leer
  - 5.1 Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Leer  
- Vorstellung durch das Planungsbüro
  - 5.2 Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Leer - Vorstellung und Beschluss  
Vorlage: 4.24/XVII/1417/2020
- 6 Bebauungsplan Nr. 224 "Nordwestlich Groninger Straße"
  - 6.1 BPL Nr. 224 "Nordwestlich Groninger Straße"; hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages  
Vorlage: 2.60/XVII/1401/2020
  - 6.2 Bebauungsplan Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 78 und Nr. 90
    1. Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen
    2. Beschluss des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften als Satzung und Zustimmung zur Begründung nebst Umweltbericht und FachgutachtenVorlage: 2.61/XVII/1420/2020
- 7 Bauleitplanung für den Bereich östlich der Georgstraße
  - 7.1 Bauvorhaben Hotelneubau Georgstraße /Am Dock  
- Vorstellung des Bauvorhabens durch den Investor
  - 7.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 für ein Gebiet zwischen Georgstraße und der Bahnstrecke Leer – Papenburg - Aufhebungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/1410/2020

- 7.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 für ein Gebiet zwischen der Straße Am Dock und der Bahnstrecke Leer – Papenburg - Aufhebungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/1411/2020
- 7.4 Bebauungsplan Nr. 231 für ein Gebiet zwischen Georgstraße und Bahnhof  
- Aufhebungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/1412/2020
- 7.5 Bebauungsplan Nr. 231 A für ein Gebiet zwischen der Straße Am Dock und der Bahnstrecke Leer-Papenburg  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/1413/2020
- 7.6 Bebauungsplan Nr. 231 B für ein Gebiet zwischen Georgstraße und der Bahnstrecke Leer-Papenburg  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/1414/2020
- 7.7 Bebauungsplan Nr. 231 C "zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)" - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/1407/2020
- 8 Sanierungsgebiet Weststadt  
- Sachstandsbericht
- 9 Informationen
- 9.1 Errichtung einer Mobilfunksendeanlage Mühlenstraße 131
- 9.2 Verbandsbeteiligung des Niedersächsischen Städtetages
- 9.3 Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Leer
- 9.4 Klinikum
- 10 Anfragen
- Flächen Ostermeedland
- 10.1
- Wohnungsleerstand an der Hauptstraße
- 10.2
- 11 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, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

**Frau Kuhl** stellte den Antrag den Tagesordnungspunkt 1 des nicht öffentlichen Teils, sowie die dazugehörigen Unterpunkte 1.1 und 1.2 im öffentlichen Teil zu behandeln. Der Inhalt dieses Tagesordnungspunktes sei von hohem Interesse, auch von der Ostfriesen Zeitung kam die Anmerkung, dass diesbezüglich das öffentliche Interesse sehr groß sei. Nach Rücksprache mit dem Justizariat der Verwaltung handle es sich hier um kein gewöhnliches Bauvorhaben und man habe sich mit dem Investor einigen können, das Vorhaben öffentlich vorzustellen. Sollte es noch weiteren Gesprächsbedarf bezüglich nicht öffentlicher Informationen geben, so könne dies ergänzend im nicht öffentlichen Teil erfolgen.

**Herr H.-D. Schmidt** sagte, dass es für ihn in Ordnung sei, wenn der Investor sein entsprechendes Einverständnis gegeben habe. Jedoch sollten Herr Schoch und Herr Fricke bei der Entscheidung nicht übergangen werden.

**Herr Runden** merkte an, dass er sich eine kurze Information vorab gewünscht habe, da die gewünschte Änderung der Tagesordnung bereits seit dem 09.03.2020 bekannt war.

**Herr Fricke** merkte an, dass die Verfahrensweise zwischen der Bürgermeisterin und ihm als Ausschussvorsitzenden formell nicht gut gelaufen sei und dies eine absolute Ausnahme bleiben müsse. Sodann stellte er den Antrag entsprechend zur Abstimmung.

Der Ausschuss stimmte einstimmig zu. Der Tagesordnungspunkt 1 des nicht öffentlichen Teils mit den entsprechenden Unterpunkten 1.1 und 1.2 wird somit zu Tagesordnungspunkt 4, 4.1 und 4.2 im öffentlichen Teil. Alle weiteren Tagesordnungspunkte verschieben sich somit jeweils um einen Tagesordnungspunkt nach hinten.

### **TOP 2 Einwohnerfragestunde zu den zu behandelnden Tagesordnungspunkten**

Es gab keine Anfragen im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes.

### **TOP 3 Genehmigung der Niederschrift des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 18.02.20 StA/XVII/032/2020**

#### **Beschluss (einstimmig bei einer Enthaltung):**

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 18.02.2020 (StA/XVII/032/2020) wird bei einer Enthaltung einstimmig beschlossen.

## **TOP 4 Bauvorhaben Heisfelder Straße/Friesenstraße**

### **TOP 4.1 Bauvorhaben Heisfelder Straße/Friesenstraße - Vorstellung des Bauvorhabens durch den Investor**

**Herr Lüken** stellte das Vorhaben anhand einer Präsentation vor.

**Frau Kuhl** sagte, dass man schon lange bezüglich dieses Bauvorhabens im Gespräch sei und es zum Teil auch keine einfachen Gespräche waren. Eine Art „Raum der Stille“ sei auch auf anderen alten Synagogengrundstücken zu finden. Die alten Mauerreste sollen erhalten und mit in den Bau integriert werden. Im Entwurf wurde versucht, viele Kriterien und Elemente aufzugreifen und zu berücksichtigen. Auch wenn beim Bau weitere bauliche Reste gefunden werden sollten, würden diese so weit wie möglich in das Vorhaben integriert.

**Frau Kramer** erkundigte sich nach der Höhe des Gebäudes zur Seite der Friesenstraße. Des Weiteren fragte Frau Kramer in wie weit der soziale Wohnungsbau im Bauvorhaben berücksichtigt werde.

**Herr Lüken** antwortete, dass die Planungen noch nicht so weit vorangeschritten seien.

**Herr H.-D. Schmidt** erfragte die geplante Anzahl der sozialen Wohnungen.

**Herr Lüken** antwortete, dass insgesamt 23 Wohnungen entstehen sollen und davon seien 6 als soziale Wohnungen vorgesehen.

**Herr Schoch** merkte an, dass die bauordnungsrechtliche, planungsrechtliche und denkmalrechtliche Prüfung noch ausstehe. Es handle sich hier um die Grundidee des Investors. Gegebenenfalls müsse ein komplettes Ausgraben des Bodens erfolgen, da im Untergrund verstreut alte restliche Fragmente zu finden seien, welche möglicherweise mit verbaut werden sollen. Eine archäologische Baubetreuung sei vorgesehen.

**Herr Dirksen** sagte, dass man mit dem zweiten vorgestellten Entwurf viel zufriedener sei. Die Gewerbe, die im Gebäude geplant würden, sollten dem Niveau des ehemaligen Synagogenstandortes entsprechen und keine unsensiblen Nutzungen im Vorhaben zugelassen werden.

**Herr Runden** schloss sich der Meinung von Herrn Dirksen an.

**Herr Lüken** berichtete, dass in den Überlegungen derzeit von Büroflächen (Rechtsanwälte, Architekten, o.a.) die Rede sei und gegebenenfalls noch ein kleines Café entstehen soll. Nutzungen wie Vergnügungsstätten oder ähnliches seien überhaupt nicht vorgesehen. Ferner sei der Investor offen für Anregungen und begrüße ausdrücklich einen offenen Planungsprozess.

**TOP 4.2 Eckgrundstück Heisfelder Straße/Friesenstraße  
Vorlage: 2.60/XVII/1422/2020**

**Beschluss (einstimmig):**

Der Ausschuss nimmt das Vorhaben auf dem Eckgrundstück Heisfelder Straße/Friesenstraße vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung zustimmend zur Kenntnis.

**TOP 5 Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Leer**

**TOP 5.1 Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Leer  
- Vorstellung durch das Planungsbüro**

**Frau Brunken** stellte die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes anhand einer Präsentation vor.

**Herr Foest** bedankte sich für den Vortrag. Der Beschluss sei für ihn selbstverständlich. Seiner Meinung nach sei es ein Armutszeugnis für die Stadt, wenn die Einwohner aufgrund des Mangels an Baugrundstücken das Stadtgebiet verlassen. Die Anzahl der Wohnungen mit Zweckbindungen werden immer geringer. Die Bedarfsprognose gebe den Anlass jetzt zu bauen, da jetzt die Wohnungen fehlen und benötigt würden. Im Grunde genommen sei die Stadt Leer gar nicht so schlecht aufgestellt mit den geplanten Baugebieten Bahndamm, Bingum, Logabirumer Anger, Groninger Straße, Eisinghausener Straße und An der Rotbuche. Bezüglich des Baugebietes Bingum sollten die Bedingungen für die Investoren etwas lockerer gestaltet werden.

**Herr Schoch** antwortete, dass die Ausschreibung für das Baugebiet Bingum derzeit in der Vorbereitung sei.

**Herr Foest** ergänzte, dass bezüglich des Baugebietes am Bahndamm der Handlungsspielraum für die Investoren vergrößert werden müsse um eine schnelle Umsetzung zu ermöglichen.

**Herr H.-D. Schmidt** erklärte, dass das Ergebnis der Analyse auch seiner Meinung nach ein Armutszeugnis für die Stadt sei. Die Planungen für das Baugebiet am Logabirumer Anger erstrecken sich nun über mehr wie zehn Jahre. Es können keine Baugrundstücke angeboten werden und die Analyse zeige nun das Resultat hieraus. Die Verwaltung sei hoffnungslos unterbesetzt.

**Herr Foest** sagte, dass man viele Hemmnisse selber verursacht habe und somit Bedingungen gestellt habe, wodurch man das Interesse der Investoren minimiere. In vielen Dingen sei es nicht nur verwaltungsbedingt, sondern auch politikbedingt.

**Herr H.-D. Schmidt** betonte, dass man flexibler werden müsse.

**Herr Schoch** antwortete, dass die Planverfahren immer schwieriger und komplexer werden würden. Es sei bei weitem nicht so, dass nichts getan werden. Er könne die Aussage so nicht akzeptieren.

**Frau Kramer** meinte, dass der Bericht einen auffordere in den Spiegel zu schauen um zu dem Ergebnis zu kommen, dass man sich schämen müsse. Für die Menschen, die wenig Geld verdienen, gibt es kaum entsprechende Wohnungsangebote. Frau Kramer erkundigte sich, was es für einen Formfehler im Bereich der Mietpreisbremse gegeben habe.

**Frau Brunken** erklärte, dass die Analyseergebnisse nicht rechtzeitig vom Land Niedersachsen veröffentlicht wurden. Der Formfehler sei auf Landesebene und nicht Stadtebene entstanden.

**Frau Kramer** sagte, dass man die jungen Leute, wie z. B. die Studenten und die Arbeitslosen im Fokus haben sollte. Es müsse nicht nur geredet, sondern auch gehandelt werden.

**Herr Zitterich** berichtete, dass das Förderprogramm im Jahr 2019 sehr unattraktiv war. Es seien nicht mal 50% der Fördersumme abgerufen worden. Für das Bauvorhaben an der Ecke Ubbo-Emmius-Straße sollte ein qm-Preis von 5,80 € angestrebt werden. Dieses sollte man mit in den Beschlussvorschlag aufnehmen.

**Herr Schoch** antwortete, dass das geplante Bauvorhaben an der Ubbo-Emmius-Straße im städtebaulichen Rahmenplan Weststadt liege und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig sei. Über den Förderweg dürfe der Investor selbst entscheiden.

**Herr Dirksen** erkundigte sich nach der Prüfung von Leerständen, er habe hierzu keine Angabe in der Vorlage gefunden. Es gebe durchaus 240 Wohnungen die angepackt werden sollten. Dies wäre auch ein symbolischer Blitzschlag in Richtung KWL.

## **TOP 5.2 Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Leer - Vorstellung und Beschluss**

**Vorlage: 4.24/XVII/1417/2020**

### **Beschluss (einstimmig):**

1. Der Rat der Stadt Leer beschließt das fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept als Grundlage für die Inanspruchnahme der Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus.
2. Der Rat der Stadt Leer beschließt, dass die im fortgeschriebenen Wohnraumversorgungskonzept dargelegten Grundlagendaten, Prognosen und Handlungsempfehlungen bei allen Entscheidungen und Maßnahmen der Stadt Leer, die Relevanz für die Wohnraumversorgung haben, als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen sind.



3. Der Rat der Stadt Leer empfiehlt das fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept den privaten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt als Informations- und Handlungsgrundlage.

**TOP 6      Bebauungsplan Nr. 224 "Nordwestlich Groninger Straße"**

**TOP 6.1    BPL Nr. 224 "Nordwestlich Groninger Straße"; hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages  
Vorlage: 2.60/XVII/1401/2020**

**Herr Schoch** berichtete, dass die Vorlage bezüglich des Erschließungsvertrages für den Verwaltungsausschuss fertiggestellt worden sei und der Erschließungsvertrag im Netz eingesehen werden könne.

**TOP 6.2    Bebauungsplan Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 78 und Nr. 90  
1. Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen  
2. Beschluss des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften als Satzung und Zustimmung zur Begründung nebst Umweltbericht und Fachgutachten  
Vorlage: 2.61/XVII/1420/2020**

**Beschluss (einstimmig):**

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen (Anlagen 5.1 und 5.2) gemäß den Tabellen (Anlage 4.1 und 4.2) wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 78 und Nr. 90 und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO (Anlage 1) werden gemäß §§ 1 (3) und 10 BauGB i.V.m. § 58 (2) NKomVG als Satzung beschlossen, der Begründung (Anlage 2) mit Umweltbericht (Anlage 3) und Fachgutachten (Anlagen 6-11) wird zugestimmt.

**TOP 7      Bauleitplanung für den Bereich östlich der Georgstraße**

**TOP 7.1    Bauvorhaben Hotelneubau Georgstraße /Am Dock  
- Vorstellung des Bauvorhabens durch den Investor**

**Herr Fischer** stellte das Vorhaben anhand einer Präsentation vor.

**Herr Foest** erkundigte sich, ob die Aufhebungsbeschlüsse dazu dienen würden, dieses Investment ohne Einschränkungen durchführen zu können.

**Herr Schoch** antwortete, dass die Bebauungspläne dadurch neu geordnet würden und Rechtssicherheit geschaffen würde. Man habe die grundlegenden Gutachten auf der Basis des Gesamtgebietes veranlasst. Die Fläche werde dadurch städtebaulich komplett neu entwickelt.

**TOP 7.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 für ein Gebiet zwischen Georgstraße und der Bahnstrecke Leer – Papenburg - Aufhebungsbeschluss**  
**Vorlage: 2.61/XVII/1410/2020**

**Beschluss (einstimmig):**

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 für ein Gebiet zwischen Georgstraße und der Bahnstrecke Leer – Papenburg ist aufzuheben (Geltungsbereich siehe Anlage).

**TOP 7.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 für ein Gebiet zwischen der Straße Am Dock und der Bahnstrecke Leer – Papenburg - Aufhebungsbeschluss**  
**Vorlage: 2.61/XVII/1411/2020**

**Beschluss (einstimmig):**

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 für ein Gebiet zwischen der Straße Am Dock und der Bahnstrecke Leer – Papenburg ist aufzuheben (Geltungsbereich siehe Anlage).

**TOP 7.4 Bebauungsplan Nr. 231 für ein Gebiet zwischen Georgstraße und Bahnhof**  
**- Aufhebungsbeschluss**  
**Vorlage: 2.61/XVII/1412/2020**

**Beschluss (einstimmig):**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 231 für ein Gebiet zwischen Georgstraße und Bahnhof ist aufzuheben (Geltungsbereich siehe Anlage).

**TOP 7.5 Bebauungsplan Nr. 231 A für ein Gebiet zwischen der Straße Am Dock und der Bahnstrecke Leer-Papenburg**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**Vorlage: 2.61/XVII/1413/2020**

**Beschluss (einstimmig):**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 A für ein Gebiet zwischen der Straße Am Dock und der Bahnstrecke Leer-Papenburg entsprechend dem dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) wird beschlossen.

**TOP 7.6    Bebauungsplan Nr. 231 B für ein Gebiet zwischen Georgstraße und der Bahnstrecke Leer-Papenburg  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/1414/2020**

**Beschluss (einstimmig):**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 B für ein Gebiet zwischen Georgstraße und der Bahnstrecke Leer-Papenburg entsprechend dem dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) wird beschlossen.

**TOP 7.7    Bebauungsplan Nr. 231 C "zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)" - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVII/1407/2020**

**Beschluss (einstimmig):**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 C „zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)“ entsprechend dem dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) wird beschlossen.

**TOP 8        Sanierungsgebiet Weststadt  
- Sachstandsbericht**

**Herr Schoch** berichtete, dass im Rahmen der zukünftigen Nutzung des Gebäudes Hermann-Lange-Ring 28 eine Ausschreibung im Hinblick auf die Planungsleistungen auf dem Weg gebracht worden sei. Nach erfolgter Submission und entsprechender Prüfung des Vergabeverfahrens werde das Architektenbüro Bruns den entsprechenden Auftrag erhalten. Eine enge Kooperation und Koordination mit den zu den möglichen zukünftigen Nutzern des Gebäudes werde hierbei angestrebt.

In der Sitzung des Runden Tisches der Weststadt am 03.03.2020 wurde in Anlehnung an die Vorstellung des Projektes in der letzten StA-Sitzung am 18.02.2020 das geplante Bauvorhaben der Firma MeynHaus GmbH ebenfalls vorgestellt. Der Investor plane die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 23 barrierefreien Wohneinheiten und versenkter Tiefgarage. Die Wohneinheiten sollen eine Größe von 50 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> haben, davon 8 Wohneinheiten, die mit Wohnraumfördermittel gefördert würden. Die Zielrichtung sei, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Investor in das Verfahren zu bringen. Im Ergebnis der Sitzung des Runden Tisches sei zu berichten, dass im Rahmen einer kontroversen Diskussion unter den Teilnehmern der Runde Tisch die Beschlussempfehlung gegeben habe, auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne die baulichen Vorgaben gemäß Anlage 1 des Rahmenplanes anzuwenden.

Die Verwaltung sehe im Zuge der Diskussion im Runden Tisch als einzigen möglichen Handlungsspielraum noch eine Anpassung der Gebäudehöhen als Prüfungsmaßstab, unabhängig der Tatsache, dass es auch noch in anderen Punkten Abweichungen von den Vorgaben zur baulichen Entwicklung des Rahmenplanes gebe. Unabhängig davon sei die Politik der Entscheidungsträger dieser städtebaulichen

Planungsvariante. Diesbezüglich werde die Verwaltung das Vorhaben innerhalb der zuständigen politischen Gremien (Sanierungskommission, StA und VA) weiterverfolgen.

Es werde befürchtet, dass die angedachte Bebauung als Maß für die zukünftige Planung genommen werde und ein Präzedenzfall für weitere Bauvorhaben geschaffen werde. Es werde ein ähnlich problematischer Neubau wie am Bummert befürchtet – auch, weil das Gebäude direkt am Bürgersteig stehe. Hierzu erläuterte Herr Kofi, dass die Baulinie eingehalten und das Gebäude in einer Flucht mit den übrigen Gebäuden stehen werde (außer mit dem direkten Nachbargebäude, das weiter vorspringt), die Visualisierung suggeriere fälschlicherweise, dass das Gebäude direkt am Gehweg stehe. Abschließend wurde der folgende Beschluss bei sechs Enthaltungen ohne Gegenstimmen gefasst: Der Runde Tisch empfiehlt, dass auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Quartier die Vorgaben des Rahmenplanes zu beachten sind.

**Herr H.-D Schmidt** sagte, dass der Verlauf der Sitzung zutreffend dargestellt wurde. Seine Fraktion stehe dem Vorhaben an der Hajo-Unken-Straße sehr positiv gegenüber und auch die Fachleute und der Stadtbaurat halten die Planungen für städtebaulich sehr gelungen. Die Befürchtung, dass in Zukunft weitere Ausnahmen gemacht werden, stehe hier nicht zur Debatte.

**Frau Kramer** merkte an, dass man den Rahmenplan der Weststadt gerade erst beschlossen habe und nun schon die erste Abweichung diskutiert würde.

**Herr Schoch** erklärte, dass es sich hierbei um keinen Widerspruch zum Rahmenplan handele, sondern die logische Weiterentwicklung sei. Die Regelungen zur baulichen Entwicklung seien explizit nur bis zur Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen worden, da die Maßstabsebene des Rahmenplanes nicht jede städtebauliche Situation abbilde, sondern generalisiere.

**Herr Fricke** erinnerte an die Altstadtanierung. Dort haben auch Rahmenplanabweichungen stattgefunden. Wenn die Politik der Mut verlasse, bräuchte die Verwaltung gar nicht erst anfangen. Der Rat müsse hier zwischen den Wünschen des Runden Tisches Weststadt und dem Wohl der gesamten Stadt entscheiden.

**Frau Kramer** forderte eine entsprechende Vorlage zu dem Vorhaben an der Hajo-Unken-Straße. Es gebe den Rahmenplan und man könne nicht einfach von den Vorgaben abweichen.

**Herr H.-D Schmidt** sagte, dass man soeben noch über das Wohnraumversorgungskonzept beschlossen habe. Die Mitglieder des Runden Tisches beharren auf ihre Meinung und wenn es danach gehe, dann werde an dieser Stelle gar kein Bauvorhaben entstehen.

**Herr Foest** meinte, dass er es isoliert betrachtet für eine gelungene Planung halte. Jedoch sollte man versuchen das Vorhaben anzugleichen oder in Übereinstimmung zu bringen. Er halte es so für zu widersprüchlich.

**Herr Fricke** schlug vor dem Vorschlag von Frau Kramer zu folgen und eine entsprechende Vorlage zu erstellen.

## **TOP 9 Informationen**

### **TOP 9.1 Errichtung einer Mobilfunksendeanlage Mühlenstraße 131**

**Herr Bachmann** berichtete, dass die Firma Eubanet die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf einer angemieteten Dachfläche in der Mühlenstraße 131 plane. Die Antennenmasthöhe einschließlich der Antennenanlagen betrage 9,90 Meter, sodass die Antennenanlage genehmigungsfrei bzw. ein Bauantrag nicht erforderlich sei.

### **TOP 9.2 Verbandsbeteiligung des Niedersächsischen Städtetages**

**Herr Bachmann** berichtete, dass der Niedersächsische Städtetag eine Verbandsbeteiligung bezüglich eines Entwurfes eines niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum (NESWoG) gestartet habe und die Verwaltung zur Stellungnahme aufgefordert wurde. Das Anschreiben des Niedersächsischen Städtetages werde dem Protokoll beigelegt. Nachstehend die abgegebene Stellungnahme der Stadt Leer.

#### Stellungnahme:

*Hiermit möchte die Stadt Leer im Rahmen der Verbandsbeteiligung des Niedersächsischen Städtetages nachfolgende Stellungnahme abgeben:*

*Die Einschätzung des niedersächsischen Städtetages und die damit verbundenen Befürchtungen einer missbräuchlichen Handhabung und Ausnutzung durch Bauherren (hier gerade auch im ländlichen Raum) werden vollumfänglich geteilt. Negative Auswirkungen für die Stadtentwicklung, das Stadtbild und den öffentlichen Raum werden daher langfristig befürchtet. Die unendlichen Diskussionen und Einschätzungen zum Begriff „Baulücke“ ist hinlänglich bekannt und würde künftig durch das Gesetz zusätzlich befeuert und durch Grundstücksteilungen entstünden „neue“ Baulücken, die weitere städtebauliche Probleme nach sich ziehen können.*

*Eine bauordnungsrechtliche Erleichterung insbesondere bei der Befreiung der Bauherren von der Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze und von den Pflichten der barrierefreien Zugänglichkeit und Benutzbarkeit von baulichen Anlagen kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein, da sich hieraus weitreichende negative Folgen und Probleme für die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, da gerade im Stadtgebiet ein großer Bedarf an Einstellplätzen besteht und im Regelfall ein Nachweis in unmittelbarer Umgebung sicherlich möglich ist.*

*Eine Außerkraftsetzung der Vorschriften über die Barrierefreiheit wird die ohnehin schon benachteiligten Personengruppen zusätzlich belasten und zur Verknappung des barrierefreien und bezahlbaren Wohnraums führen.*

*Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen wird die Vorgehensweise des Niedersächsischen Städtetages ausdrücklich begrüßt, sich für eine Einschränkung einzusetzen, dass die Ausnahme nur insoweit gilt, als dass der Bauherr nachweist, dass die Herstellung von Einstellplätzen tatsächlich nicht möglich ist. Die Stadt Leer sieht in einer derartigen Regelung ebenfalls den Vorteil, dass die notwendigen Einstellplätze geschaffen werden, wenn dies auch möglich ist.*

### TOP 9.3 Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Leer

Betrachtet man die Zahl der fertiggestellten Wohnungen, wurden 2017 90 WE, 2018 167 Wohnungen und im letzten Jahr 165 Wohnungen bezugsfertig. Auch für 2020 wird der Wohnungsbau auf dem hohen Niveau weitergehen, denn die Zahl der genehmigten Wohnungen ist erheblich gestiegen: Nämlich von 167 WE in 2018 auf 2019 266 WE ein Rekordwert, der um 100 WE über dem langjährigen Mittel (157 WE) liegt.

Betrachtet man das Antragsgeschehen (257 WE) im letzten Jahr etwas genauer, so wurden 98 (im Vorjahr 66) Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern beantragt bzw. mitgeteilt. Von den 159 beantragten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden sich 89 Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern, 75 in größeren Gebäuden mit mehr als 10 Wohnungen. Damit fand in 2019 rund 60 % des Antragsgeschehens im Geschosswohnungsbau und zu 40 % im individuellen Eigenheimbau statt. Damit erreicht das Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus wieder einen etwas stärkeren Anteil, in den Vorjahren lag er bei rund einem Viertel.

	beantragt	Genehmigt/mitgeteilt	fertiggestellt
2013	243	198	66
2014	223	246	148
2015	190	213	225
2016	212	187	171
2017	223	167	90
2018	271	167	167
2019	257	266	165

Schaut man auf den vergangenen 14 Jahre (2006 bis 2019) zurück, so wurden in Leer in diesem Zeitraum 2.201 Wohnungen genehmigt bzw. mitgeteilt und 1.612 fertiggestellt worden.

### TOP 9.4 Klinikum

**Herr Schoch** berichtete, dass der Landkreis Leer eine neue Kompensationsfläche gefunden habe. In der nächsten Sitzung soll eine erneute Auslegung mit verkürzter Frist erfolgen. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurde bereits an das Klinikum übersandt. Derzeit warte man auf die Rückantwort um in die Verhandlungen zu gehen.

## **TOP 10   Anfragen**

### **TOP 10.1   Flächen Ostermeedland**

**Herr Schmidt** erkundigte sich bezüglich der geplanten Flutung der Flächen beim Multi Süd (ehemalig Ostermeedland). Er empfehle einen äußerst sensiblen Umgang mit den beabsichtigten Planungen.

**Herr Schoch** antwortete, dass es ein loses Gespräch mit dem NLWKN gegeben habe. Eine Überlegung war die Flächen mit Freizeitmöglichkeiten zu kombinieren. Bei den Planungen sei man aber sehr vorsichtig, da dort ein gesteuerter Tidepolder entstehen soll und noch unklar sei, welche Wasserqualität dort einströmen werde.

### **TOP 10.2   Wohnungsleerstand an der Hauptstraße**

**Herr Bruns** erkundigte sich nach dem Wohnungsleerstand an der Hauptstraße in der Nähe der WIRO-Tankstelle.

**Herr Schoch** antwortete, dass es bezüglich der Südseite Gespräche gebe. Zum Leerstand auf der Nordseite gebe es noch keinen neuen Sachstand.

## **TOP 11    Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten**

Ein Einwohner wies bezüglich der Flächen „Ostermeedland“ darauf hin, dass die Ausweisungen des regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Leer zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Leer widersprüchlich seien.

gez. Hans Fricke

gez. Beatrix Kuhl

gez. Christina Tinschert

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführerin

F.d.R.:

Protokollführerin