

Protokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, den 05.12.2019

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:20 Uhr

Ort: Ratssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender

Herr Erich Fokken

stv. Vorsitzende

Frau Jabine Janssen

Ordentliche Mitglieder

Frau Gila Altmann	ab TOP 10
Frau Erika Biermann	Vertretung für Herrn Kötting
Herr Johann Bontjer	
Frau Viola Czerwonka	bis TOP 9
Herr Dieter Franzen	
Herr Eckhard Hattensaur	
Herr Hermann Ihnen	
Herr Werner Kranz	bis TOP 7
Frau Gerda Küsel	
Herr Hans Gerd Meyerholz	ab TOP 8
Herr Hinrich Röben	
Herr Richard Rokicki	Vertretung für Frau Dore Löschen
Herr Reinhard Warmulla	

von der Verwaltung

Frau Irina Krantz

Herr Peter Völker
Herr Jan Henning Laaser
Frau Marianne Gerdes

bis TOP 16
Protokollführung

Entschuldigt fehlen:

Ordentliche Mitglieder

Herr Ulrich Kötting
Frau Dore Löschen

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende, Herr Fokken begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Einwohner, die Verwaltung und die Presse und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit werden festgestellt.

TOP 3 Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 30.10.2019

Abstimmungsergebnis:

Das Protokoll vom 30.10.2019 wird mit 10 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen genehmigt.

TOP 4 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

TOP 5 Kenntnisgaben der Verwaltung

Frau Krantz möchte sich bei Herrn Völker für die gute Zusammenarbeit der letzten Jahre bedanken. Bei vielen Großprojekten und Baugebieten war er federführend tätig. Darunter sind u. a. das Baugebiet am Heiratsweg und die Sanierung des Georgswalls. Er habe in der Innenstadt seine Spuren hinterlassen und diese maßgeblich mitgeprägt. Auch habe er für die Bevölkerung immer ein offenes Ohr gehabt, wenn ein Projekt aussichtslos erschien. Herr Völker vertrat die Ansicht „irgendwie muss es doch gehen“. Seine Ortskenntnis habe ihr sehr geholfen, sich in der Stadt Aurich/Landkreis zurechtzufinden.

Auch Herr Fokken sagt Danke für 13 Jahre Bauausschuss, er habe Herrn Völker als ruhigen und besonnenen Menschen kennen- und schätzen gelernt. Von der CDU-Fraktion soll Herr Völker einen Obstbaum bekommen, dieser wird ihm mit einer Abordnung gebracht und in den heimischen Garten gepflanzt.

TOP 6 Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Fragen gestellt.

**TOP 7 Halbjahresbericht über den Sachstand u. die Zielerreichung der haushalts-relevanten Produkte 2019
Vorlage: 19/118**

Der Halbjahresbericht über den Sachstand der wesentlichen Produkte wird vorgelegt, bis auf zwei Bebauungspläne in der Nähe zur Blücher-Kaserne (Schlehdornstraße und Hohegaster Weg) sei die Verwaltung hier auf einem guten Weg die angestrebte Zielerreichung zu konkretisieren.

TOP 8 **29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 294**
"westlich Dornumer Straße"-Änderung der Geltungsbereiche der Bauleit-
pläne
Vorlage: 19/193

Herr Fokken leitet den Tagesordnungspunkt ein.

Die Verwaltung erläutert, dass bereits Gespräche mit den Anliegern bezüglich der Aufschüttung des Erdwalles geführt wurden. Da die Anlieger demgegenüber kritisch eingestellt seien, würde es hier noch ein Folgegespräch geben. Die betroffenen Anlieger seien auch auf der Bauausschusssitzung anwesend.

Man wolle zur landschaftlichen Gestaltung auf dieser Fläche mit dem Erdaushub beitragen, indem man z. B. eine modellierte Biotopfläche oder eine Wallheckenaufschüttung mit heimischen Gehölzen plant.

In der Vergangenheit habe man den Erdaushub den Landwirten zur Verfügung gestellt, diese Vorgehensweise lehnt der Landkreis mittlerweile ab. Bei unbelastetem Material würde der Transport mit hohen CO₂- und Lärmemissionen verbunden sein und die Entsorgung viel Platz in Kiesgruben und Deponien beanspruchen. Der hohe Kostenfaktor ist hier nochmal separat zu betrachten.

Sollte dennoch Sand gefunden werden, würden diese für Baumaßnahmen verwendet. Dadurch, dass die Sande herausgenommen werden, werden die Anwohner durch „Sandstürme“ nicht beeinträchtigt. Der Mutterboden würde mit Saatgut aufgespritzt, sodass bereits nach wenigen Wochen eine Grünfläche entstanden sei. Des Weiteren würde um den Erdwall noch ein Pflanzstreifen entstehen. Der Abstand zu den Wohnhäusern würde ca. 15 Meter betragen. Frau Krantz bemerkt, dass bereits beim Klärwerk in Aurich so ein bewachsener Hügel entstanden sei.

Beschluss:

Die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 294 „westlich Dornumer Straße“ mit geänderten Geltungsbereichen wird beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Die Vorlage wird mit 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 3 Enthaltungen genehmigt.

**TOP 9 Bebauungsplan Nr. 300 -Grundschule Sandhorst-
-Abwägungsbeschluss/Änderungen im laufenden Verfahren
-Satzungsbeschluss
Vorlage: 19/138**

Herr Fokken leitet den Tagesordnungspunkt ein.

Herr Warmulla fragt nach einem „Verfallsdatum“ für Bebauungs- und Flächennutzungspläne. Gibt es eine Gültigkeitsdauer? Dieser Bebauungsplan sei nun bereits 9 Jahre alt.

Die Verwaltung teilt mit, dass es keine Pläne gäbe, die aus der Zeit gefallen seien. Grundsätzliche Dinge seien meistens nicht veraltet. Es gäbe im Bauleitplanverfahren eine Erwartungshaltung von ca. 20 – 30 Jahren

Beschluss:

1. Die Abwägungen der Stellungnahmen entsprechend der DS Nr. 10/133,
2. die erneute Änderung im laufenden Verfahren, wie in beiliegender Fassung,
3. der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 300 –Grundschule Sandhorst-, inklusive der textlichen Festsetzungen, der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung, der dazugehörigen Begründung und der weiteren Anlagen

werden beschlossen.

Sämtliche Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

Die Vorlage wird mit 11 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen genehmigt.

**TOP 10 67.Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 369 "Er-
weiterung Köhlers Forsthaus"
- Abwägung der Stellungnahmen
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 369 im laufenden Verfahren,
- Feststellung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes "Köhlers
Forsthaus "
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 369 "Köhlers Forsthaus"
Vorlage: 19/198**

Herr Fokken leitet den Tagesordnungspunkt ein und lässt nach Vorlage abstimmen.

Beschluss:

- Die Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB. zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 369 "Erweiterung Köhlers Forsthaus",
- die Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB. zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 369,
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 369 im laufenden Verfahren,
- die Feststellung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes "Köhlers Forsthaus " einschließlich Begründung und Umweltbericht,
- der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 369 "Köhlers Forsthaus" einschließlich Begründung und Umweltbericht
- die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 71 und 71/1

werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

Frau Altmann hat an der Abstimmung nicht teilgenommen.

Die Vorlage wird einstimmig genehmigt.

**TOP 11 Bebauungsplan Nr. 385 "Nördlich Tannendörp"
- Die 27. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung
- Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 19/196**

Bevor Herr Laaser den Bebauungsplan erläutert stellt Herr Laaser seinen Werdegang vor. Dieses wird von den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet soll mit einer Stichstraße von der Straße „Ol Streek“ aus erschlossen werden. Diese Straße verläuft durch das gesamte Plangebiet. Die Planstraße hat an einigen Stellen Abzweigungen, um die hinterlegenden Grundstücke zu erreichen. Zudem wird angedacht die nördlich liegenden Abzweigungen zu einem späteren Zeitpunkt auszubauen. Ein Fußgängerweg soll aus dem Plangebiet zum benachbarten Spielplatz im Neubaugebiet westlich Ol Streek führen.

Beim Anlegen einer Stichstraße im Plangebiet muss auf eine Wendemöglichkeit für Abfahrsammelfahrzeuge geachtet werden.

Die Möglichkeit der Grabenentwässerung wird vom Fachdienst Stadtentwässerung geprüft. Auch wird besonders Rücksicht auf die vorhandenen Wallhecken genommen, hier soll nur ein minimaler Eingriff in die Struktur stattfinden.

Des Weiteren soll im vorderen Teil des Plangebiets die Möglichkeit bestehen altengerechtes Wohnen anzusiedeln. Aus diesem Grund soll hier ein größeres Maß der Bebauung gewährt werden.

Es entsteht eine Diskussion, die vor allen Dingen dem 13b Verfahren gilt. Dieses Verfahren würde den Umweltschutz unterwandern.

Die Verwaltung entgegnet, die Vorgespräche mit dem Landkreis seien sehr aufwändig gewesen, auch habe man sehr zeitintensiv mit den einzelnen Ortsräten die Belange diskutiert. Es geht in diesen Orten nur um die Eigenentwicklung, damit diejenigen, die in den Orten verwurzelt sind, auch Plätze zum Bauen vorfinden. In einem Entwurf des Siedlungsentwicklungskonzeptes sind diese Flächen aufgeführt. Der Entwurf liegt derzeit beim Landkreis Aurich zur Stellungnahme und soll dann den politischen Gremien vorgelegt werden.

TOP 12 Bebauungsplan Nr. 386 Südlich Horumer Straße Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 19/205

Herr Franzen vom Ortsrat Walle gibt bekannt, dass die Ortsratsmitglieder die Beschlussvorlage geändert empfohlen haben. Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebiets soll über die Straße „Wallster Postweg“ hergestellt werden. Herr Franzen erläutert, dass der alte Baumbestand und die Wallhecken weitestgehend erhalten bleiben sollen. Aufgrund der geänderten verkehrlichen Anbindung soll die Verwaltung eine geänderte bzw. eine ergänzende Vorlage erstellen.

Eine Anbindung der Horumer Straße zum neuen Baugebiet soll lediglich mit einem kombinierten Fuß- und Radweg erfolgen.

Des Weiteren soll das vorgesehene Regenrückhaltebecken daher an anderer Stelle eingeplant werden.

Zudem sollen die neuen Wohneinheiten mindestens dem energetischen KfW-Standard 55 entsprechen.

Die neuen Wohneinheiten sind mit einer Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) auszustatten. Die Mindestgröße muss mindestens 5 qm³ pro Wohneinheit fassen.

Frau Krantz weist nochmal darauf hin, dass das 13b Verfahren wesentlich kostengünstiger und weniger zeitaufwändig wird, als ein normales Bauleitplanverfahren. Man möchte auch jungen Familien bezahlbare Wohnbebauung ermöglichen. Die Infrastruktur wie Kindergarten und Schule sei ebenfalls vorhanden.

Beschluss:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 386 „südlich Hornumer Straße“ im Ortsteil Walle auf der Grundlage des § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung
2. Die 28. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
3. Den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteile der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

Die Vorlage wird mit 11 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen genehmigt.

**TOP 13 Bebauungsplan Nr. 389 -Kirchdorfer Straße-
-Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 19/204**

Herr Fokken leitet den Tagesordnungspunkt dahingehend ein, dass er nach Vorlage abstimmen lassen möchte. Die Diskussion über das 13 b Verfahren hätte man in den vorherigen Tagesordnungspunkten ausgiebig behandelt.

Sodann wird nach Vorlage abgestimmt.

Beschluss:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 389 –Kirchdorfer Straße-, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b des Baugesetzbuches,
2. die 28. Berichtigung des Flächennutzungsplanes und
3. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger, zur Übernahme der Planungs- und Verwaltungskosten,

werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

Die Vorlage wird mit 11 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen genehmigt.

TOP 14 Anfragen an die Verwaltung

Herr Rockicki fragt nach dem aktuellen Stand zum Thema Aldi im Hammerkeweg. Er habe Herrn Feddermann die Unterschriftenliste für die Erhaltung eines Discounters überbracht. Hat die Verwaltung schon eine entsprechende Vorlage gefertigt?

Die Verwaltung erklärt, dass für den Norden der Stadt Aurich eine Nachbetrachtung erfolgen soll, ein entsprechendes Gutachten von der CIMA sei schon beauftragt worden. Alles Weitere sei der Informationsvorlage, die noch zu erstellen sei, zu entnehmen.

Frau Janssen fragt, wieviel Meter Wallhecke die Stadt Aurich durch die Kompensationsmaßnahmen in Reserve oder als Guthaben hat?

Die Verwaltung merkt an, dass für die zukünftige Planung ca. 2000 Meter Wallhecke zur Verfügung steht.

TOP 15 Einwohnerfragestunde

Die anwesenden Einwohner, die gleichzeitig die Anwohner des im Bereich des geplanten Erdwalles sind, fragen nach der Höhe der Bepflanzung.

Die Verwaltung erklärt, dass dieses noch in der Planung sei und detailliert festgelegt werden würde. Des Weiteren würde es noch weitere Gespräche mit den Anwohnern geben.

TOP 16 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung

Herr Fokken bedankt sich bei der Presse und den Einwohnern und schließt die Sitzung um 19:11 Uhr.