

Protokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, den 08.07.2021

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:08 Uhr

Ort: Ratssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender

Herr Erich Fokken

Ordentliche Mitglieder

Frau Viola Czerwonka	Vertretung für Frau Altmann
Herr Eckhard Hattensaur	
Herr Hermann Ihnen	
Frau Jabine Janssen	Vertretung für Herrn Bontjer
Frau Gerda Küsel	
Frau Dore Löschen	
Herr Konrad Madena	
Herr Artur Mannott	Vertretung für Herrn Franzen
Herr Hinrich Röben	
Herr Volker Rudolph	Vertretung für Herrn Kötting
Herr Reinhard Warmulla	

von der Verwaltung

Frau Irina Krantz	
Frau Anna Heimlich	
Frau Maren Wübbena	Protokollführung

Entschuldigt fehlen:

stv. Vorsitzender

Herr Dieter Franzen

Ordentliche Mitglieder

Frau Gila Altmann
Herr Johann Bontjer
Herr Ulrich Kötting
Herr Werner Kranz

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende 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 18.05.2021

Das Protokoll wird mit 4 Enthaltungen genehmigt.

TOP 4 Feststellung der Tagesordnung

Frau Krantz teilt mit, dass im Einverständnis mit dem Investor der TOP 16 zurückgestellt wird.

Herr Warmulla kritisiert, dass auf seine Forderung, das Siedlungsentwicklungskonzeptes in einer Sondersitzung zu behandeln, nicht umgesetzt wurde. Frau Krantz begründet dies damit, dass es keine freien Sitzungstermine vor der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 12.07.2021 gegeben hätte.

Die Tagesordnung wird mit 10 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen beschlossen.

TOP 5 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 6 Kenntnisgaben der Verwaltung

Frau Krantz bedankt sich bei Herrn Fooker für die gute Zusammenarbeit, da dies seine letzte Bauausschusssitzung als Vorsitzender sei. Sie überreicht ihm ein kleines Präsent.

Frau Heimlich stellt die Anfrage vor, ob man die Fläche östlich Achtert Thunen/Boomweg für Wohnbebauung nutzen könnte. Die Fläche liege derzeit im Außenbereich, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig seien. Einige Ausschussmitglieder äußern Bedenken aufgrund der Nähe zu anderen Neubaugebiete. Das Vorhaben werde in der nächsten Sitzung vorgestellt.

TOP 6.1 Sachstand Bebauungsplan Nr. 350 Pferdemarkt

Frau Krantz erläutert, dass für die Umsetzung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans notwendig sei. Die Bestandsbebauung werde als urbanes Gebiet und die Fläche der ehemaligen Kaufhalle und des Parkplatzes als Sondergebiet ausgewiesen. Dies diene als rechtliche Absicherung.

TOP 7 Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020
Vorlage: 20/001/1

Frau Krantz legt die Vorgaben und Rahmenbedingungen zum Siedlungsentwicklungskonzept dar. Der Landkreis Aurich mache das Siedlungsentwicklungskonzept zur Voraussetzung für die Genehmigung von Flächennutzungsplanänderungen mit der Nutzung Wohnen außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs. Das Konzept sei unter enger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde, Ostfriesischen Landschaft, Landwirtschaftskammer etc. entwickelt worden.

Herr Madena weist auf Abweichungen von Werten und fehlerhafte Zahlen hin, die ein anderes Ratsmitglied festgestellt habe. Frau Heimlich berichtet, dass fehlerhafte Berechnungen teilweise bereits in der Vorlage 20/001/1 behoben worden seien. Andere habe sie vermerkt. Abweichungen in Daten kämen dadurch zu Stande, dass auch unterschiedliche Quellen herangezogen worden seien.

Herr Ihnen kritisiert, dass auf die Vorschläge des Ortsrat Schirum nicht eingegangen worden sei. Frau Krantz erwidert, dass die Anmerkungen des Ortsrats in die Prüfung mitaufgenommen werden. Sie schlägt vor, den Beschlussvorschlag um einen festen Fortschreibungszeitraum zu ergänzen, da bereits viele der mittelfristigen Gebiete sich in der Aufstellung befänden. Es sei dann auch möglich gegebenenfalls Priorisierungen zu tauschen.

Frau Löschen merkt an, dass die dargestellte Fläche in Wiesens-Osterfeld tatsächlich nicht nutzbar sei, da der Eigentümer nicht verkaufen wolle. Frau Krantz teilt mit, dass man die Fläche nicht aus dem Konzept herausnehmen könne. Aus Sicht des Landkreises sei die Fläche ideal für eine zusammenstehende Entwicklung des Ortsteils.

Herr Warmulla beanstandet, dass die Verfügbarkeit bei der Auswahl der Flächen im Vordergrund stünde. Er schlägt zudem ein Auswahlverfahren wie in Südbrookmerland oder Wiesmoor bei der Vergabe von Bauland vor, sodass vor allem Ortsansässige Flächen erhalten. Frau Krantz stellt klar, dass bei der Auswahl der Flächen auch weitere Belange, wie die von Naturschutz und Verkehr, beachtet werden. Als mittelfristig habe man verfügbare Flächen dargestellt, alle Flächen seien fachtechnisch geeignet. Bezüglich der Vergabe der Bauflächen müsse u.a. dem Landkreis nachgewiesen werden, dass Ortsansässige in dem Baugebiet bauen, ansonsten dürfen die Investoren die Baugebiete nicht erweitern. Ortsansässigkeit bezieht es hierbei auf einen Umkreis von 10 bis 15 Kilometer. Die Auswahl selbst verbleibt dem Investoren.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Aurich bestätigt das „Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020“.

Die Verwaltung wird beauftragt, das „Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020“ als Grundlage im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Es wird beschlossen, dass das „Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020“ bei Bedarf und Notwendigkeit fortgeschrieben und erneut zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
2 Enthaltungen

**TOP 8 Bebauungsplan Nr. 378 -Fockenbollwerkstraße-
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/110**

Frau Krantz erläutert die rechtliche Änderung. Die Verkehrsfläche sei teilweise vergrößert worden. Mit dem Satzungsbeschluss würde die Ausführungsplanung an das Straßenbauamt weitergegeben.

Herr Warmulla erkundigt sich, welche Möglichkeiten die Stadt hat auf die Einwendungen der Fahrradfahrer bezüglich der Verkehrsplanung zu reagieren. Frau Krantz teilt mit, dass die Stadt nur für den Bebauungsplan zuständig sei und somit keinen Einfluss bezüglich der Einwendungen habe. Die Einwendungen seien an den zuständigen Fachplaner weitergeleitet worden und sie sei zuversichtlich, dass diese in der Planung Beachtung finden.

Einige Ausschussmitglieder appellieren für mehr Rücksicht im Straßenverkehr.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

- Die Abwägungen der zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 378 –Fockenbollwerkstraße-, inklusive der dazugehörigen Begründung, eingegangenen Stellungnahmen,
- die Abwägungen der zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 378 –Fockenbollwerkstraße-, inklusive der dazugehörigen Begründung, eingegangenen Stellungnahmen,
- die Aufhebung der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne, in den jeweils durch den Bebauungsplan Nr. 378 überdeckten Teilbereichen. Bebauungsplan Nr. 298 –Osterstraße-, Bebauungsplan Nr. 282 –nördlich Egelser Straße/Kreiskrankenhausgelände-, Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 –Bavariagelände/Mühlenweg/Kornstraße-, Bebauungsplan Nr. 20 –Tom Brook-Straße-, Bebauungsplan Nr. 1 (Bereich Jann Berghaus Straße),
- der Bebauungsplan Nr. 378 –Fockenbollwerkstraße-, inklusive der dazugehörigen Begründung als Satzung, wie beiliegend,

werden beschlossen.

Sämtliche Anlagen sind Bestandteile der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen
2 Enthaltungen

TOP 9 **29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 294**
"Westlich Dornumer Straße"
- Abwägungsbeschlüsse
- Feststellungsbeschluss
- Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/138

Frau Krantz weist daraufhin, dass der Ortsrat Georgsfeld/Tannenhausen noch nicht getagt habe. Es sei jedoch abgestimmt worden, dass der Ausschuss unter Vorbehalten des Ortsrates Empfehlungsbeschlüsse geben dürfe. Dies betreffe alle heutigen Angelegenheiten, die den Ortsrat anbelangen.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die geänderten Geltungsbereiche der 29. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 294 „Westlich Dornumer Straße“,
2. die 4. Auslegung der Planunterlagen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 294 „Westlich Dornumer Straße“
3. die gemeinsame Abwägung der Stellungnahmen zur 1., 2. und 3. Auslegung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 294 „westlich Dornumer Straße“,
4. die Abwägung der Stellungnahmen zur 4. Auslegung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans,
5. die Abwägung der Stellungnahmen zur 4. Auslegung des Bebauungsplans Nr. 294 „Westlich Dornumer Straße“,
6. die Feststellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes inkl. Begründung und Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung und
7. der Bebauungsplan Nr. 294 als Satzung inkl. Begründung und Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen

TOP 10 Bebauungsplan Nr. 374 "Esenser Postweg/ K 122" einschließlich 25.Berichtigung des Flächennutzungsplanes – Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/108

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen zur Auslegung des Entwurfes Bebauungsplan Nr. 374 „Esenser Postweg/ K122“ einschließlich der 25.Berichtigung des Flächennutzungsplanes,
2. Der Bebauungsplan Nr. 374 „Esenser Postweg/ K 122“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich der Begründung als Satzung und die 25.Berichtigung des Flächennutzungsplanes

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
1 Enthaltung

TOP 11 Bebauungsplan Nr. 381 -Südlich Wallster Weg-, Ortsteil Walle, einschließlich der 32. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/116

Herr Madena erkundigt sich nach dem Umgang mit Geruchsbelästigung. Frau Krantz erklärt, dass man sich mit dem Investor geeinigt habe, dass die Dunkplatte abgedeckt werde. Dies sei vertretbar, da die Dunkplatte selten genutzt werde.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

- Die Abwägungen der zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 381 –Südlich Wallster Weg-, inklusive der Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung eingegangenen Stellungnahmen,
- Die Abwägungen der zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 381 –Südlich Wallster Weg-, inklusive der Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung eingegangenen Stellungnahmen,

Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses vom 08.07.2021

- der Bebauungsplan Nr. 381 –Südlich Wallster Weg-, inklusive der Begründung, der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung und der 32. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung, als Satzung wie beiliegend,

werden beschlossen.

Sämtliche Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
1 Enthaltung

TOP 12 Bebauungsplan Nr. 234 -Esenser Straße/Alter Weg-, Ortsteil Plaggenburg-, - Abwägungsbeschluss - Satzungsbeschluss Vorlage: 21/117

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

- Die Abwägungen der zur Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs 2 des Baugesetzbuches zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 234 –Esenser Straße/Alter Weg-, inklusive der Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung, eingegangenen Stellungnahmen,
- der Bebauungsplan Nr. 234 – Esenser Straße/Alter Weg-, inklusive der dazugehörigen Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung als Satzung, wie beiliegend,
- die Aufhebung der Satzung Nr. 7 in dem durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 überdeckten Teilbereich,

werden beschlossen.

Sämtliche Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
1 Enthaltung

TOP 13 Bebauungsplan Nr. 385 "Nördlich Tannendörp" einschließlich 27.Berichtigung des Flächennutzungsplanes – Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/139

Frau Küsel teilt mit, dass der Ortsrat noch nicht getagt habe, jedoch sei Beschlussfassung unter Vorbehalt des Ortsrates in Ordnung.

Herr Fooker kritisiert die Begrenzung der Bepflanzung. Es seien keine Obstbäume aufgeführt. Zudem seien nur sechs verschiedene Pflanzenarten zugelassen, von denen er Weißdorn sowie die Schneebeere als ungeeignet empfinde. Er befürchte, dass deshalb die Einfriedungen mehrheitlich aus Drahtzäune bestehen werden. Die Landwirtschaftskammer Oldenburg habe eine Liste, in der 60 bis 70 geeignete Pflanzen ausgeführt seien. Er beantragt, dass die textliche Festsetzung unter Punkt 5 um folgende Passage ergänzt wird: Hierbei handelt es sich um eine kleine Auswahl geeigneter Pflanzen, die bevorzugt zu verwenden sind. Andere Arten und Sorten, die der Liste der Landwirtschaftskammer Oldenburg zu entnehmen sind, können in Absprache mit dem Bauamt verwendet werden.

Herr Madena fragt an, ob diese Passage grundsätzlich bei allen Bebauungsplänen eingebunden werden könnte. Der Ausschuss spricht sich dafür aus.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage mit der geänderten textlichen Festsetzung abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes Bebauungsplan Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ einschließlich der 27.Berichtigung des Flächennutzungsplanes,
2. Die Abwägung der Stellungnahmen zur Auslegung des Entwurfes Bebauungsplan Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ einschließlich der 27.Berichtigung des Flächennutzungsplanes,
3. Die Änderungen im laufenden Verfahren bezüglich der beiden privaten Stichstraßen (Breite/Länge/ Ausgestaltung) mit Veränderung der Baugrenzen westlich der Stichstraßen von 5,0 m auf 3,0 m Abstand zu den Stichstraßen; und die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift um die Zulässigkeit und Gestaltung des Dachaufbaus als Zwerchhaus (unter 1. Dachaufbauten und unter 4. Dachform und Dachneigung), sowie die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Traufhöhenfestsetzung zum Zwerchhaus von max. 5,0 m (unter Nr. 4 Gebäudehöhe),
4. Der Bebauungsplan Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich der Begründung als Satzung und die 27.Berichtigung des Flächennutzungsplanes,
5. Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 für den überlagerten Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

- 10 Ja-Stimmen
- 1 Nein-Stimme
- 1 Enthaltung

**TOP 14 Bebauungsplan Nr. 289 Fremdenbeherbergung-
Kurzzeitpflege/Neustadtweg; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/124**

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 289 „Fremdenbeherbergung- Kurzzeitpflege/ Neustadtweg“,
2. Der Bebauungsplan Nr. 289 „Fremdenbeherbergung- Kurzzeitpflege/ Neustadtweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich der Begründung als Satzung,
3. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68/2.Änderung Erholungsgebiet Tannenhausen und des Bebauungsplanes Nr. 200 Freizeit- und Gesundheitspark Tannenhausen im durch den Bebauungsplan 289 überdeckten Teilbereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**TOP 15 55. Änderung des Flächennutzungsplans "Sandabbauf Flächen" im Stadtge-
biet - Standortkonzept- und Aufstellungsbeschluss, Aufhebung 10. Ände-
rung Flächennutzungsplan Sandabbauf läche Spekendorf, Aufhebung 33.
Änderung Flächennutzungsplan Nördlich der Bahnlinie Tannenhausen
Vorlage: 21/097**

Frau Krantz erläutert, dass die Stadt Aurich nach der Raumplanung gefordert sei, potenzielle Sandabbauf lächen auszuweisen. Es gäbe mehr Potenzialflächen als im Flächennutzungsplan tatsächlich ausgewiesen werden, da der Abbau erst an den geeignetsten Flächen erfolgen solle und man auch eine Ausbeutung vermeiden wolle. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schaffe die Stadt einen rechtlichen Rahmen. Die Anträge seien beim Landkreis zu stellen.

Herr Warmulla erkundigt sich, wer im Rahmen der Eigenbedarfsdeckung beliefert werden dürfe. Frau Krantz teilt mit, dass primär das Stadtgebiet Aurich versorgt werden solle, maximal der Landkreis Aurich. Ausnahme gelte für seltene Sande, hier dürfe die ostfriesische Region beliefert werden.

Frau Janssen fordert, dass nach einem Flachabbau die nachfolgende Nutzung landwirtschaftlicher Natur sei.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

- Das Standortkonzept zur planerischen Steuerung des Rohstoffabbaus von Sanden und Kiessanden im Stadtgebiet Aurich entsprechend Anlage 1 wird als Grundlage für die weitere Planung von Sandabbauflächen im Stadtgebiet beschlossen.
- Die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans „Sandabbau“ zur Darstellung von Flächen für den Sand- und Kiessandabbau in Verbindung mit einer Ausschlusswirkung für die dargestellten Flächen im Stadtgebiet entsprechend Anlage 2 wird beschlossen.
- Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Darstellung von Sandabbauflächen“ im Ortsteil Spekendorf entsprechend Anlage 3 wird beschlossen.
- Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sandabbau und Industriegebiet nördlich der Bahnlinie“ im Ortsteil Tanenhausen entsprechend Anlage 4 wird beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

TOP 16 Bebauungsplan Nr. 394 " Gewerbegebiet südlich Fankeweg" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 21/140

TOP 16 wurde zurückgestellt (s. TOP 4).

TOP 17 Anfragen an die Verwaltung

Herr Warmulla erkundigt sich, ob eine Schotterfläche in der Nähe des Parkplatzes des De-Baalje errichtet worden sei. Frau Krantz bittet um genauere Hinweise.

TOP 18 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 19 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung

Herr Fokken bedankt sich anlässlich seiner letzten Sitzung als Vorsitzender des Bauausschusses für die gute Zusammenarbeit und wünscht den zukünftigen Vorsitzenden und neuen Mitgliedern viel Spaß und Erfolg.

Der Vorsitzende verabschiedet die Öffentlichkeit und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:07 Uhr.