

**Protokoll**  
**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Bau-, Sanierungs-  
und Konversionsausschusses**

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 15.03.2022

**Sitzungsbeginn:** 17:08 Uhr

**Sitzungsende:** 19:37 Uhr

**Ort:** Stadthalle Aurich, Bgm.-Anklam-Platz, 26603 Aurich

**Anwesend sind:**

**Vorsitzender**

Herr Manfred Möhlmann

**stv. Vorsitzender**

Herr Bodo Bargmann

**Ordentliche Mitglieder**

Frau Gila Altmann

Herr Rolf-Werner Blesene

Frau Sarah Buss

Frau Waltraud de Wall

Frau Almut Kahmann

Frau Gerda Küsel

Herr Richard Rokicki

Herr Georg Saathoff

Herr Stefan Scheller

Herr Peter Specken

Herr Bastian Wehmeyer

als Vertretung für Herrn Arno Fecht

als Vertretung für Herrn Arnold Gossel

als Vertretung für Herrn Udo Haßbargen

als Vertretung für Herrn Jens Coordes.

**Beratende Mitglieder**

Herr Hermann Ihnen

Herr Reinhard Warmulla

**von der Verwaltung**

Frau Stadtbaurätin Alexandra Busch-Maaß

Herr Cord Cordes

Frau Britta Gerdes

Herr Uwe Goemann

Herr Jens Kuhlmann

Protokollführer

**Entschuldigt fehlen:**

**Ordentliche Mitglieder**

Herr Jens Coordes  
Herr Arno Fecht  
Herr Arnold Gossel  
Herr Udo Haßbargen

**Vertreter Kaufmännischer Verein Aurich**

Frau Heida Haltermann  
Frau Elke Lenk

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende, Herr Möhlmann, begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, die Mitarbeiter der Verwaltung sowie die Einwohner und eröffnet die Sitzung um 17:08 Uhr.

**TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit werden durch den Vorsitzenden festgestellt.

**TOP 3 Genehmigung der Protokolle (öffentlicher Teil) vom 20.01.2022, vom 07.02.2022 und vom 10.02.2022**

Der Vorsitzende lässt über die Genehmigung der Protokolle abstimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Das Protokoll vom 20.01.2022 wird mit folgender Abstimmung genehmigt:

Ja = 8 Stimmen  
Nein = 0 Stimmen  
Enthaltung = 5 Stimmen

Das Protokoll vom 07.02.2022 wird mit folgender Abstimmung genehmigt:

Ja = 8 Stimmen  
Nein = 0 Stimmen  
Enthaltung = 5 Stimmen

Das Protokoll vom 10.02.2022 wird mit folgender Abstimmung genehmigt:

Ja = 8 Stimmen  
Nein = 0 Stimmen  
Enthaltung = 5 Stimmen

**TOP 4 Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird festgestellt.

**TOP 5 Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner stellt Fragen zu TOP 11.

Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass zunächst die diesbezügliche Präsentation abgewartet werden soll.

Im Anschluss würde dann nochmals eine Einwohnerfragestunde stattfinden.

**TOP 6      Kenntnisgaben der Verwaltung**

Frau Busch-Maaß teilt mit, dass das Thema Miraculum und die Kunstschule auf der Sonder-sitzung am Montag, den 21.03.22 behandelt wird und eine Beratung dieses Themas bis da-hin zurückgestellt werden solle.

**TOP 7      Antrag der Fraktion DIE LINKE, hier: Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Wall-  
straße“ - Sachstand**  
**Vorlage: ANTRAG 22/010**

Zunächst begründet Herr Warmulla den Antrag zum Sachstandsbericht Bebauungsplan Nr. 310 und bemängelt den bisher ausgebliebenen Fortschritt bei der Bebauung der „Östli-chen Wallstraße“ und fragt die Stadt nach den Gründen.

Frau Gerdes erklärt den Sachstand zur Bauleitplanung und gibt Auskunft über das geplante Bauvorhaben der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) und zur Grundstücksveräuße-rung. Bezüglich des Bauvorhabens liege nun ein Bauantrag vor.

Die Vergabe des Abbruchs der Gewerbebauten ehemals „Reifen Holert“ durch die Stadt Au-rich werde nun kurzfristig erfolgen, sodass die notwendigen Voraussetzungen für die Bau-maßnahme geschaffen werden. Die NLG wird unmittelbar nach dem Abbruch des ehem. Gewerbebaus „Reifen Holert“ mit den Hochbaumaßnahmen beginnen.

Des Weiteren beabsichtige die NLG im zweiten Schritt den Erwerb des Grundstückes an der Großen-Mühlenwallstraße und eine Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebau-ungsplanentwurfes Nr. 310.

Die Ursache der Verzögerung sei u.a. auf vergaberechtliche Probleme zurückzuführen.

Frau Altmann fragt an, worin der monetäre Unterschied zwischen der Osterstraße und der Wallstraße ihren Ausdruck findet.

Die unterschiedlichen Grundstückspreise begründet Frau Busch-Maaß mit der Lage und der hiermit verbundenen Qualität der Grundstücke. Sie erklärt weiterhin, dass die Bodenrichtwer-te vom Gutachterausschuss des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), festgelegt werden. Die Stadt Aurich hat hierauf keinerlei Einfluss.

Im Anschluss erfragt Herr Warmulla den aktuellen Stand der Grundstücksveräußerung an die NLG und fragt nach der weiteren Vorgehensweise.

Frau Gerdes verweist hierzu auf das städtebauliche Konzept und erläutert, dass es sich um drei Bauabschnitte handle. Der südliche Teilbereich, d.h. zwei Baugrundstücke sollen ent-sprechend des Ratsbeschlusses von 2017 an die NLG veräußert werden.

Der mittlere Teilbereich (ein Baugrundstück an der Großen Mühlenwallstraße) könne über ein Interessenbekundungsverfahren auf dem Markt angeboten werden. Eine temporäre ver-kehrliche Erschließung von der Wallstraße über das Grundstück Wallstraße 30 sei vorgese-hen.

Der nördliche Teilbereich umfasse die heutigen städtischen Stellplätze. Eine Umsetzung der Planungsziele in diesem Bereich wäre erst nach einer Verlagerung des ZOB anzudenken.

Herr Bargmann fragt an, wie die unterschiedlichen Beträge der sanierungsbedingten End-werte zustande kommen.

Dies hänge mit den Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen zusammen, antwortet Frau Gerdes.

**TOP 8**     **Veräußerung von städtischem Grundbesitz im Sanierungsgebiet "Historische Altstadt Aurich" (Sachstandsmitteilung)**  
**Vorlage: 22/039/1**

Nach den Ausführungen durch die Stadt und einer längeren Aussprache, geben Herr Bargmann und Herr Blesene zu Wort, dass sie der Vorlage in der jetzigen Form nicht zustimmen werden. Die NLG habe wie ursprünglich vorgesehen beide Grundstücke zu erwerben und diesbezüglich im Vorfeld ihre Planungen darzulegen.

Daraufhin wird seitens Herr Möhlmann vorgeschlagen, dass die Beschlussvorlage zurückgestellt werden soll.

**Beschlussempfehlung:**

Die Verwaltung wird beauftragt eine neue Vorlage mit dem Inhalt des Verkaufes beider Grundstücke zu erstellen. Weiterhin soll dieser Vorlage eine grobe Zeichnung der zu errichtenden Gebäude beigefügt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja = 11 Stimmen  
Nein = 0 Stimmen  
Enthaltung = 2 Stimmen

Frau Busch-Maaß weist darauf hin, dass keine Rechtsverbindlichkeit geschaffen, lediglich eine gute Willensabsicht dargelegt wird.

**TOP 9**     **Jahresbericht über den Sachstand u. die Zielerreichung der haushaltsrelevanten Produkte 2021**  
**Vorlage: 22/044**

Herr Kuhlmann erläutert den Sachstand und die Zielerreichung folgender Produkte im Jahr 2021:

- 511-020 Altstadtsanierung und – entwicklung
- 522-010 Wohnbauförderung
- 511-040 Konversion Bundeswehrgelände

Herr Bargmann wünscht sich bei Produkt - 511-020 Altstadtsanierung und – entwicklung – Punkt 4 „Vorbereitung der Zahlung von Ausgleichsbeträgen durch die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet“ die Festsetzung eines konkreten Datums.

Frau Busch-Maaß gibt zu bedenken, dass es sich um ein stringentes Vorgehen handelt und sie diesbezüglich noch kein konkretes Datum nennen will.

Frau Altmann fragt an, wie die Personalsituation im Zusammenhang mit den offenen Punkten im Produkt 522-020 Bezahlbarer Wohnraum aussieht und ob die Ziele personell zu schaffen seien.

Frau Busch-Maaß gibt an, diese Frage im nicht öffentlichen Teil beantworten zu wollen

**TOP 10 Haushaltsberatung 2022**

**TOP 10.1 Erlass der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2022 - Einbringung des**  
**Verwaltungsentwurfes**  
**Vorlage: 22/032**

Nach kurzer Aussprache wird der Verwaltungsentwurf insgesamt zur Kenntnis genommen, eine Empfehlung jedoch auf die übernächste Sitzung vertagt.

**TOP 11 Bebauungsplan PO 11/N, -Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg-**  
**-Aufstellungsbeschluss**  
**Vorlage: 21/256**

**Empfehlungsbeschluss:**

- Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. PO 11/N –Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg- (siehe Anlage Geltungsbereich inklusive Bebauungsplan Nr. 66), der Stadt Aurich, gemäß § 13 a des Baugesetzbuches als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren,
- die Einleitung zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. PO 11, PO 11/ 2. – 4. Änderung und Bebauungsplan Nr. 66, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. PO 11/N – Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg-, teilweise bzw. vollständig überdeckt werden,

werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Herr Kuhlmann stellt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan PO 11/N vor.

Nach Beantwortung einiger Rückfragen wird folgendes Abstimmungsergebnis erzielt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja = 11 Stimmen

Nein = 2 Stimmen

Enthaltung = 0 Stimmen

**TOP 12 Erste Änderung des Bebauungsplanes EG3 - Schoolpad/Im Hook Egels**  
**- Erneuter Auslegungsbeschluss**  
**- Abwägungsbeschluss**  
**- Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: 21/183**

**Empfehlungsbeschluss:**

- Die Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches i. V. mit § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 –Schoolpad/Im Hook, inklusive der dazugehörigen Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO),
- Die Abwägungen der zu den Beteiligungen gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches zum Entwurf des Bebauungsplanes EG 3/ 1. Änderung, -Schoolpad/Im Hook-, inklusive der Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung eingegangenen Stellungnahmen,
- die Aufhebung des Bebauungsplanes EG 3, in dem durch den Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes EG 3 überdeckten Teilbereich,
- die Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden und die Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden bzw. Nordosten des Plangebietes (siehe Anlage),
- der Bebauungsplan EG 3/1. Änderung – Schoolpad/Im Hook-, inklusive der dazugehörigen Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung als Satzung, wie beiliegend,

werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja = 11 Stimmen

Nein = 2 Stimmen

Enthaltung = 0 Stimmen

**TOP 13 Überarbeitung von alten Bebauungsplänen (Wohngebiete/Mischgebiete) im erweiterten Innenstadtbereich**  
**- Änderung der Prioritäten**  
**Vorlage: 21/221**

**Empfehlungsbeschluss:**

1. Auf der Grundlage der beiliegenden Kriterien- und Prioritätenlisten (siehe Anlagen 3 und 4), werden die im erweiterten Innenstadtbereich bestehenden, alten Bebauungspläne überarbeitet. Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne sind die Zielsetzungen der Planung und die weiteren Aspekte zu berücksichtigen (siehe Anlagen 1 und 2).

2. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls überprüft, ob mehrere kleine Bebauungspläne in einem Verfahren zusammengefasst werden können und ob einzelne, bisher nicht durch Bebauungspläne abgedeckte Bereiche (z. B. bebaubar gem. § 34 BauGB), in den Bebauungsplan einbezogen werden können.
3. Gleichzeitig werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Bereichen der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete überprüft und überarbeitet. Hierbei sind aktuelle Anfragen hinsichtlich einer Bebauung, die im Zuge einer Nachverdichtung regulierbar wäre, prioritär zu berücksichtigen.
4. In der Phase der Überarbeitung der Bebauungspläne ist sicherzustellen, dass Vorhaben, die die vorhandene Bebauung der Umgebung deutlich überschreiten und den Zielen der zukünftigen Planung widersprechen, zurückgestellt werden bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben keine Bestätigung der Stadt zur Genehmigungsfreistellung erfolgt.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

**TOP 14 Bebauungsplan Nr. 68/ 13.Änderung Erholungsgebiet Tannenhäuser „Reisemobilstellplatz“ einschließlich 34.Berichtigung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: 22/031**

**Empfehlungsbeschluss:**

1. Die Abwägung der Stellungnahmen zur Auslegung des Entwurfes Bebauungsplan Nr. 68/ 13.Änderung Erholungsgebiet Tannenhäuser „Reisemobilstellplatz“ einschließlich der 34.Berichtigung des Flächennutzungsplanes,
2. Der Bebauungsplan Nr. 68/ 13.Änderung Erholungsgebiet Tannenhäuser „Reisemobilstellplatz“ mit textlichen Festsetzungen einschließlich der Begründung als Satzung und die 34.Berichtigung des Flächennutzungsplanes,
3. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68 im durch den Bebauungsplan Nr.68/ 13.Änderung Erholungsgebiet Tannenhäuser „Reisemobilstellplatz“ überlagertem Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

**TOP 15 Bebauungsplan Nr. 380 "Gewerbegebiet Middels III" - Aufhebung Satzungsbeschluss, Erneuter Auslegungsbeschluss, Erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: 21/042/1**

**Empfehlungsbeschluss:**

- Die Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Aurich vom 22.04.2021 zum Bebauungsplan Nr. 380 -Gewerbegebiet Middels III- mit örtlichen Bauvorschriften und mit der Begründung,
- die erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplan Nr. 380 –Gewerbegebiet Middels III– mit örtlichen Bauvorschriften und mit der Begründung nach § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB,
- die Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 380 –Gewerbegebiet Middels III– im Rahmen der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs eingegangenen Stellungnahmen,
- den Bebauungsplan Nr. 380 –Gewerbegebiet Middels III– inklusive der örtlichen Bauvorschriften als Satzung und mit der dazugehörigen Begründung

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteile der Beschlüsse.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja = 11 Stimmen

Nein = 2 Stimmen

Enthaltung = 0 Stimmen

**TOP 16 Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 (Osterstraße); hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: 22/041**

**Empfehlungsbeschluss:**

1. Die Abwägung der Stellungnahmen zur Auslegung des Entwurfes Bebauungsplan Nr. 298/ 2.Änderung (Osterstraße),
2. Der Bebauungsplan Nr. 298/ 2.Änderung (Osterstraße) mit textlichen Festsetzungen, und Hinweisen einschließlich der Begründung als Satzung,
3. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 298 sowie der 1. Änderung im durch den Bebauungsplan Nr.298/ 2.Änderung überlagertem Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja = 11 Stimmen

Nein = 2 Stimmen

Enthaltung = 0 Stimme

**TOP 17 Anfragen an die Verwaltung**

Es gibt keine Anfragen an die Verwaltung.

**TOP 18 Einwohnerfragestunde**

Es gibt keine Einwohnerfragen.

**TOP 19 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung**

Der öffentliche Teil der Sitzung wird um 19:27 Uhr geschlossen.