

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

Sitzungstermin: Mittwoch, den 21.06.2023

Sitzungsbeginn: 17:03 Uhr

Sitzungsende: 18:27 Uhr

Ort: Ratssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender

Herr Manfred Möhlmann

stv. Vorsitzender

Herr Bodo Bargmann

Ordentliche Mitglieder

Frau Gila Altmann

Herr Menko Bakker

Vertretung für Herrn Arno Fecht

Herr Rolf-Werner Blesene

Herr Philipp Frieden

Vertretung für Frau Almut Kahmann

Herr Arnold Gossel

Frau Ingeborg Hartmann-Seibt

Vertretung für Herrn Georg Saathoff

Frau Gerda Küsel

Herr Artur Mannott

Vertretung für Herrn Jens Coordes

Herr Gunnar Ott

Herr Richard Rokicki

Herr Stefan Scheller

Beratende Mitglieder

Herr Hendrik Siebolds

Gleichstellungsbeauftragte

Frau Birgit Ehring-Timm

von der Verwaltung

Herr Mirko Wento

Herr Menno Keller

bis TOP 4 (17:03 Uhr)

Frau Talea Diekmann

Protokollführung

Entschuldigt fehlen:

Ordentliche Mitglieder

Herr Jens Coordes

Herr Arno Fecht

Frau Almut Kahmann

Herr Georg Saathoff

Vertreter Kaufmännischer Verein Aurich

Frau Heida Haltermann

Frau Elke Lenk

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Möhlmann begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17:03 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 01.06.2023

Es liegt kein Protokoll vor, daher entfällt dieser Teil.

TOP 4 Feststellung der Tagesordnung

TOP 8 wird vor TOP 12 geschoben. Die TOP 9-11 verschieben sich entsprechend um eins nach oben.

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

TOP 5 Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerin hat Fragen bezüglich des Flächennutzungsplans in Schirum. Sie kritisiert zunächst, dass die Informationsveranstaltung nicht öffentlich stattgefunden hat. Dies sei für die Einwohner sehr schade gewesen. Als Bürger fühle man sich nicht gut verstanden. Herr Wento antwortet, dass die Veranstaltung lediglich für gewählte Entscheidungssträger stattgefunden habe, da auch nicht öffentliche Details besprochen wurden.

Die Einwohnerin spricht über die Situation der Entwässerung. Sie hat Bedenken, dass die Nutzung irgendwann gar nicht mehr möglich ist. Sie fragt, was in Zukunft wegen dem Lärmschutz getan werden soll; ob Wälle o.ä. geplant seien und ob Ausgleichsmaßnahmen für die Anwohner in Schirum geplant seien.

Der Vorsitzende Möhlmann erklärt, dass eine direkte Antwort zu den Fragen nicht möglich ist, die Themen aber ins Protokoll übernommen werden. Man befinde sich momentan in der Anfangsphase. Alle weiteren Schritte werden öffentlich abgestimmt.

TOP 6 Kenntnisgaben der Verwaltung

Es liegen keine Kenntnisgaben vor.

TOP 7 Anfragen an die Verwaltung

Frau Altmann erklärt, dass in der letzten Sitzung des Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschusses beschlossen wurde, dass man sich die Situation in der Kirchdorfer Straße vor Ort ansehen wolle. Sie fragt, wann der Termin stattfinden soll.

Herr Wento erklärt, dass der Termin mit Frau Harms abgesprochen und erst nach der Sommerpause stattfinden wird.

Herr Möhlmann erklärt, dass einzelne Bürger, die zwischenzeitlich Nachfragen bezüglich der Situation gestellt haben, auch eingeladen werden.

Herr Siebolds spricht über das Kasernengelände. Er vermisse einen Bebauungsplan und sagt, dass kein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Herr Wento erwidert, dass einer gefasst wurde, dies aber schon länger her ist. Es habe eine frühzeitige Beteiligung gegeben. An der Erschließung hat sich nichts geändert. Ein Entwurf wird nach der Sommerpause vorgestellt. Es habe immer wieder Gespräche mit den Investoren gegeben, die nun aber geklärt seien.

Herr Siebolds fragt, wann dieser Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Seiner Meinung nach fehlt ein rechtsgültiger Beschluss.

Frau Altmann nimmt Bezug auf die Anmerkungen der Einwohnerin und erklärt, dass sie sich gewundert hat, weshalb die Informationsveranstaltung nicht öffentlich war. Sie führt an, dass weder sie noch Gunnar Ott an der Sitzung teilgenommen haben und hat den Wunsch nach mehr Informationen. Sie fragt, ob es kein Protokoll gäbe. Herr Wento bestätigt dies.

Herr Gossel erklärt, dass der von Siebolds angeführte Aufstellungsbeschluss mit der Beschlussvorlage 21/127 gefasst wurde.

TOP 8 Aufstellungsbeschluss - 76. Flächennutzungsplanänderung "Erweiterung Gewerbegebiet Schirum"
Vorlage: 23/031

Der Ausschussvorsitzende Möhlmann erzählt zunächst etwas über die Historie im Gewerbegebiet Schirum. Am 17.04.2023 hat der Ortsrat Schirum getagt, der aber keine Empfehlung abgegeben habe. Am 04.05.2023 hat sich der Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss das erste Mal mit dem Thema beschäftigt. Hier wurden Bürger angehört, aber es wurde kein Beschluss gefasst. Danach war der Ortsrat nochmals vor Ort. Am 05.06.2023 fand die nicht öffentliche Informationsveranstaltung mit dem Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss und dem Ortsrat Schirum statt. Nun befinde sich das Thema erneut auf der Tagesordnung.

Herr Ott erklärt, dass er einige Bedenken habe. Zunächst ist er stutzig über die Größe, da es sich um eine 10 Hektar-große Flächen handelt. Dies sei nach seiner Ansicht keine normale Größe. Er meinte, es gäbe drei Optionen. Die erste sei, dass die Firma BPlast 2000 die gesamte Fläche selber benötigt. Die zweite, dass BPlast sagt, sie brauchen nur ein paar ha. Die dritte, dass auch andere Unternehmen Hektar-große Flächen haben wollen.

Weiterhin habe er Bedenken wegen des Lärms und fragt nach einem Ausgleichsflächensuchgebiet. Ebenfalls führt er an, wie es um die Entwässerung und die Wallhecken stünde. Seiner Meinung nach ist der Eingriff so groß, dass es wie ein neues Gewerbegebiet sei. Vor allem wegen des Lärms müsse die Politik einen Ausgleich zu den Interessen der Bürger schaffen.

Herr Bargmann antwortet, dass man sich jetzt erst in einer frühen Phase befindet. Sämtliche Bedenken werden im Zuge des Verfahrens geklärt. Der Investor habe seine Zukunftsperspektiven überzeugend dargestellt. Das Gelände werde sich im Laufe der Jahre entwickeln. Die Zusage für einen städtebaulichen Vertrag liegt vor. In diesem sollen die Interessen der Bürger berücksichtigt werden und es soll auf die Nachhaltigkeit geachtet werden. Zur Größe

Protokoll über die Sitzung des Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschusses vom
21.06.2023

erklärt er, dass es sich bei den 10 Hektar um ein langfristiges Projekt handle, welches zehn bis 20 Jahre dauern könnte. Alle Vorschriften werden hierbei eingehalten.

Um diese Ziele zu erreichen, muss der Beschluss gefasst werden, denn auch die Entwässerung wird verbessert.

Bezüglich der von Herrn Ott aufgeführten Optionen erklärt er, dass es positiv für andere sein kann, wenn die Forma nicht alle Flächen benötigt.

Herr Bargmann erklärt abschließend, dass die Bedenken der Einwohner und sämtliche Interessen aller Auricher berücksichtigt werden.

Herr Rokicki berichtet von der Infoveranstaltung, auf der erklärt wurde, dass die Vorbereitungen der Produktion vor allem morgens passieren würden. Lärmemissionswerte werden nicht überschritten. Zunächst werden die Flächen nicht vollständig benötigt und werden weiterhin an den Landwirt verpachtet.

Herr Siebolds teilt die Ansicht, dass die Informationsveranstaltung durchaus öffentlich hätte sein können. Wegen der Abstimmung habe sich die Linke noch nicht entschieden. Er führt aber an, dass alles, was im Gewerbegebiet passiert, für den Bedarf von allen sei. Es müssen Regelungen getroffen werden, an wen BPlast 2000 gegebenenfalls etwas verkaufen kann und darf.

Herr Ott erklärt zum Argument bezüglich des Zeitraums, dass allein der Bebauungsplan zwei bis drei Jahre dauert. Er möchte die klimatischen Auswirkungen berücksichtigen und erklärt, dass gewerberechtliches wichtig für alle Bürger ist. Im Zuge seiner Ausführungen rügt er das Verhalten von Arnold Gossel, da dieser geredet hat.

Herr Ott erklärt, dass sich die Politik nicht wundern müsse, wenn sich die Bürger wundern.

Frau Hartmann-Seibt erklärt, dass die Idee der Infoveranstaltung aus dem Verwaltungsausschuss kam, wo sowohl Herr Ott als auch Frau Altmann anwesend waren. Sie führt aus, dass bei BPlast zwei Hallen, die gebaut werden würden, bereits schalltechnisch gut seien. Der Landwirt, dem das Gelände gehört, wolle verständlicherweise nicht nur einen Hektar sondern alles verkaufen. Es sei nun Aufgabe der Politik zu entscheiden, was im Vertrag steht. Jetzt muss geschaut werden, was noch passiert und wie alles gestaltet werden soll.

Herr Möhlmann bittet die Ausschussmitglieder um Abstimmung.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen.
2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE 07 „Erweiterung Gewerbegebiet Schirum“ gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

11 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen

TOP 9 Aufstellungsbeschluss - Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE 07 "Erweiterung Gewerbegebiet Schirum"
Vorlage: 23/032/1

Der Vorsitzende führt kurz die wesentlichen Unterschiede zu Vorlage 23/031 an und erklärt die wesentlichen Bestandteile der Vorlage. Sodann lässt er über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE 07 „Erweiterung Gewerbegebiet Schirum“,
 2. Der Abschluss der erforderlichen städtebaulichen Verträge gem. § 12 BauGB zur Umsetzung der Planung und Kostenübernahme
- werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

11 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen

TOP 10 Kaufvertrag Blücher-Kaserne
Vorlage: 23/115

Herr Wento erklärt, dass bereits einige Flächen Ende 2022 durch die Stadt erworben wurden und der Rest nun erworben werden soll. Als Gründe führt er an, dass die Stadt Verkehrsanlagen bauen möchte, wofür die Flächen Eigentum sein müssen. Im gestrigen Ausschuss für Finanzen, Personal, Rechnungsprüfung, Beteiligung und Feuerwehr wurde zudem erklärt, dass die Gefahr besteht, dass die Stadt Fördermittel bis zum Ende des Jahres verliert. Außerdem bestünde momentan eine Dreiecksbeziehung zwischen BIMA, Stadt und Investor, die entflechtet werden soll, wie der Vorlage zu entnehmen ist. Die unterschiedlichen Preise kommen wegen unterschiedlicher Bewertung der Bauflächen zustande. Zu der Gesamtsumme lässt sich sagen, dass sich der Zustand der Heizzentrale verschlechtert hat und dies im Kaufpreis berücksichtigt wurde. Daraus ergibt sich die Differenz zwischen der Gesamtsumme der Vorlage und der Anlage. Mit dem B Plan müsse daher schnell begonnen werden.

Herr Bargmann erklärt, dass er sich im gestrigen Ausschuss nicht geäußert hat und dies daher nun tun möchte. Die Anliegen der Verwaltung könne er wegen der Fristen nachvollziehen. Im August 2019 sei bereits ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt worden. Vier Jahre sei nichts passiert und daher habe man nun Druck; was aber keine Kritik an Herrn Wento oder Frau Struckholt darstellen solle. Seitens der Verwaltung, aber auch wegen einigen Ratsmitgliedern habe sich einiges verzögert. Gestern bestand eine große Euphorie, man muss aber auch die Risiken sehen.

Der niedrige Kaufpreis stelle einen sanierungsbedingten Anfangswert dar. Der Investor müsse den Ausgleichsbetrag errechnen. Weiterhin muss die Energieversorgung sichergestellt werden. Dort sind Gaskessel aus 2003. Er stellt die Frage, ob ein Anspruch auf Ausgleichszahlungen besteht. Mit Fördermitteln und Ausgleichszahlungen und gegebenenfalls einer Veräußerung stünden am Ende positive Zahlen.

Er bittet um Zustimmung, da sonst Zeit verloren geht. Es werden weitere Verträge und Angelegenheiten folgen, was nicht erneut vier Jahre dauern solle.

Herr Wento erklärt, dass die Alternative sei, sich vom Projekt zu verabschieden. Allerdings betont er, dass die Stadt mehr bauen möchte.

Herr Rokicki sieht keine Alternativen. Wenn alles gut laufe, habe man am Ende des Jahres einen Plan.

Herr Siebolds äußert sich bezüglich des Zeitfaktors. Bereits 2006 hat die damalige Bürgermeisterin Griesel geraten, beim Kasernengelände anzufangen. Die Verzögerung hat viele Gründe, den Punkt mit den Ratsmitgliedern könne er aber nicht verstehen. Die Risiken, die Bargmann angeführt hat, treten nach seiner Ansicht erst auf, wenn es keinen Investor mehr gibt. 70% der Kommunen hätten solche Projekte selber gestemmt. Laut BImA handle es sich um gute Bausubstanz und die Nachfrage nach Wohnungen sei da. Zu den Baukosten sagt er, dass Fördermittel

Herr Ott führt an, dass man sich über den Erwerb durchaus einig ist. Allerdings gebe es beim zweiten Schritt Beratungsbedarf. Die Lage der Fläche sei ein Glücksfall für die Stadt, da sie sich mitten in der Kernstadt befindet. Man will seit 2010, dass die Stadt das Gebiet erwirbt. Er meint aber, dass es ein Fehler sei, einen Investor zu beauftragen. Die Stadt solle den Mut haben, selber einen Plan zu entwickeln. Man müsse Wohnraum für 2.000 Menschen schaffen und hat nun die Chance, die Stadt zu gestalten, wie es selten der Fall ist.

Die Wärmeversorgung ist gewährleistet. Eine weitere Idee sei Photovoltaik.

Abschließend betont er erneut, dass der erste Schritt, sprich der Erwerb des Geländes, der richtige sei, aber der zweite nicht von den Grünen getragen werde.

Frau Hartmann-Seibt ist froh, dass nun Bewegung in die Sache kommt. Es habe drei Bürgerbeteiligungen gegeben, deren Ergebnisse mit in die Planungen geflossen sind. Mit einem Investor könne man zukunftsicher planen.

Herr Bakker kann den Zwang nachvollziehen, sieht aber auch die Risiken. Seiner Meinung nach solle die Verwaltung nicht selber handeln. Das letzte Mal kam das Thema 2022 im Verwaltungsausschuss zur Sprache und nun habe man die gleiche Situation. Er fragt, ob die Zeit reiche und ob eine Verlängerung möglich sei.

Herr Wento erklärt, dass die Fördermittel bereitstehen und noch Zeit bleibt. Eine Verlängerung des Förderzeitraums sei gegenwärtig nicht denkbar und mache auch keinen Sinn, da eine Begründung nicht gegeben sei. Das Projekt solle bis 2032 umgesetzt werden.

Herr Bargmann warnt davor, alles selber zu machen, da man so kein Geld verdiene. Da einige Flächen dem Landkreis gehören, muss der Investor den Mehrwert ausgleichen. Ohne Investor wäre das die Aufgabe der Stadt. Man solle mit dem jetzigen Ziel weiterarbeiten. Die Aufgabe sei es jetzt, einen Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag aufzustellen.

Frau Altmann erklärt, dass die jetzige Situation besteht, da es nie einen Plan B gegeben habe, sondern immer nur auf den Investor geachtet habe. Man soll nicht euphorisch sondern realistisch sein. Dies bedeutet, man müsse alle Probleme aber auch die Chancen sehen. Es gebe nur eine Option. Die Aufgabe sei, dass man sich woanders umgucken müsse. Der Mehrwert, der für das Gebäude bezahlt wird, könne durch eine spätere Vermietung ausgeglichen werden.

Nach der Aussprache bittet der Vorsitzende um Abstimmung.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Stadt Aurich erwirbt die in dem anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot umrandet dargestellten und dort und im Aufteilungsplan (Anlage 2) mit den Ziffern 1.1 – 1.18 näher bezeichneten Grundstücksteilflächen aus dem Flurstück 34/58 der Flur 19 der Gemarkung Aurich zur Größe von ca. 184.021 m² auf dem Gelände der ehem. Blücher-Kaserne.
2. Käufer/in: siehe Angaben in Anlage 4.
3. Der Kaufpreis beträgt ca. 1.337.752,00 Euro.
4. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

12 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung

TOP 11 Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerin hat eine Nachfrage wegen der Lärmsituation in Schirum. Sie stehe in Kontakt mit Herrn Bohlen. Sie fragt, wem geglaubt wird.

Herr Rokicki erklärt, dass die Messungen gezeigt hätten, dass Lärmemissionen nicht überschritten werden. Eventuell habe er sich misslich ausgedrückt.

Ein weiterer Einwohner hat eine Frage wegen Entwässerung. Er fragt, ob die Entwicklung des Gewerbegebiets auch gut für die Entwässerung sei. Die Entwässerung über den Ems-Jade-Kanal erfolge bereits, fragt aber, wie es mit den anderen Teilen Schirums aussehe.

Herr Möhlmann erklärt, dass sich die Entwässerung definitiv verbessern werde.

TOP 12 Schließung der Sitzung

Herr Möhlmann fragt, ob ein Ausschussmitglied eine Anfrage an die Verwaltung im nicht öffentlichen Teil hat. Da dies nicht der Fall ist und kein Protokoll aus dem nicht öffentlichen Teil der Sitzung vom 01.06.2023 vorliegt, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und schließt die Sitzung um 18:27 Uhr.

Möhlmann
Vorsitzender

Wento
komm. FBL

Diekmann
Protokollführung