

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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, den 07.12.2023

**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:29 Uhr

**Ort:** Ratssaal des Rathauses

**Anwesend sind:**

**Vorsitzende**

Frau Saskia Buschmann

Vertretung für Herrn Möhlmann

**Ordentliche Mitglieder**

Frau Gila Altmann

Ab 17:39 Uhr (TOP 7)

Frau Waltraud de Wall

Vertretung für Herrn Bargmann

Herr Arno Fecht

Herr Philipp Frieden

Vertretung für Herrn Blesene

Herr Arnold Gossel

Herr Hermann Gossel

Vertretung für Herrn Coordes

Frau Almut Kahmann

Frau Gerda Küsel

Herr Gunnar Ott

Herr Richard Rokicki

Herr Georg Saathoff

Herr Stefan Scheller

**Beratende Mitglieder**

Herr Hendrik Siebolds

**Vertreter Kaufmännischer Verein Aurich**

Frau Elke Lenk

Ab 17:30 Uhr (TOP 7)

**von der Verwaltung**

Herr Horst Feddermann

Herr Gerhard Boekhoff

Herr Jens Kuhlmann

Frau Reanna Sasse

Protokollführung

Frau Angelika Wendt

Protokollführung

**Entschuldigt fehlen:**

**Vorsitzender**

Herr Manfred Möhlmann

**stv. Vorsitzender**

Herr Bodo Bargmann

**Ordentliche Mitglieder**

Herr Rolf-Werner Blesene

Herr Jens Coordes

**Vertreter Kaufmännischer Verein Aurich**

Frau Heida Haltermann

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Entsprechend § 4 Abs. 3 i.V.m. § 23 der Geschäftsordnung wählt der Ausschuss unter dem Vorsitz des ältesten hierzu bereiten Ausschussmitgliedes für die Dauer der Verhinderung, längstes für die Dauer der Sitzung eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden aus seiner Mitte. Frau Küsel, als älteste anwesende Ausschussmitglied, übergibt den Vorsitz an Frau Buschmann.

Die Vorsitzende begrüßt dann die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17:00 Uhr.

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

Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

**TOP 3 Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 07.11.2023**

Das Protokoll vom 07.11.2023 wird mit 5 Enthaltungen genehmigt.

**TOP 4 Feststellung der Tagesordnung**

Herr Feddermann teilt mit, dass aufgrund der außergewöhnlichen Situation in Form von Erkrankungen und Terminüberschneidungen, die TOP 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18 von der Tagesordnung runtergenommen werden sollen. Frau Buschmann regt an, dass der nicht öffentliche Teil auch entfallen könnte, sofern keine Fragen bestünden. Es gibt keine Einwände.

Die Vorsitzende lässt über die geänderte Tagesordnung abstimmen. Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

**TOP 5 Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner teilt mit, dass zwei Zuhörer den Rat nicht über die E-Mail @rat erreichen können. Herr Ott teilte mit, er sei auch davon betroffen. Frau Buschmann schlägt vor, es werde mit der IT gesprochen und es solle eine Rundmail zur Abfrage diesbezüglich ergehen.

Ein weiterer Einwohner erkundigt sich bezüglich der Umgestaltung des Großes Setts. Dies sei die einzige öffentliche Freifläche im Innenstadtbereich. Er möchte wissen, ob es Planungen für Alternativen gäbe. Frau Buschmann verweist auf die außerordentliche Sitzung im Januar, da der TOP aufgrund der Entscheidung des Ortsrats heute entfiel.

Weiter fragt der Einwohner in Bezug auf TOP 13 an, ob die regionale Baukultur gefördert werden könne. Er äußert den Wunsch, dass geprüft werde, ob der Wulffhof erhalten werden könne.

#### **TOP 5.1 B-Plan Nr. 389 - Kirchdorfer Straße -**

Ein Einwohner äußert Bedenken bezüglich des Baugebiets in Kirchdorf und stellt die Frage, ob allen Ratsmitgliedern bekannt sei, dass die Zufahrt über die Kirchdorfer Straße erfolgen solle. Frau Buschmann verwies dabei auf TOP 11, dass die Frage dort aufgenommen werden würde.

Eine weitere Einwohnerin bringt eine Frage bezüglich der Erschließung des Baugebiets in Kirchdorf vor. Sie weist darauf hin, dass das Gebiet über die Straße Waternüst erschlossen werden solle, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen sei. Die Einwohnerin möchte Informationen darüber erhalten, wie mit dieser Problematik umgegangen werden soll. Frau Buschmann verweist dort ebenfalls auf den TOP 11.

Ein Einwohner erkundigt sich, ob die gesetzlich geschützten Biotopen bewusst wahrgenommen werden würden und in welcher Größenordnung ein Flächenausgleich vorgenommen werden wolle. Insbesondere interessiere ihn, ob die Stadt das überwiegend öffentliche Interesse nachweisen könne. Frau Buschmann verweist auf das TOP 11.

Ein Einwohner hat aus dem letzten Protokoll aus Kirchdorf vorgelesen und ob der geänderte Beschluss des Ortsrates nicht aufgenommen werde als Grundlage für die Diskussion. Frau Buschmann entgegnet, es würde heute als Grundlage aufgenommen werden.

Der Ausschuss einigt sich darauf, den TOP 11 ebenfalls zu vertagen, da der geänderte Beschluss fehle. Herr Gossel betont, dies sei nötig, da das Votum des Ortsrates wichtig sei.

#### **TOP 6 Kenntnisgaben der Verwaltung**

Es liegen keine Kenntnisgaben seitens der Verwaltung vor.

#### **TOP 7 Sachstand Markthalle**

Herr Feddermann teilt mit, dass der Pachtvertrag mit Cafe Extrablatt geschlossen sei. Um den Innenausbau kümmere sich das Cafe Extrablatt. Der Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss soll heute über die Planung informiert werden.

Das Büro 3ing, vertreten durch Herr Bünting, hält eine Präsentation über die geplante Maßnahme. Inhalt der Präsentation ist das der Bauantrag kurz vor der Genehmigung stehe, es sei ein Projekt zu dritt. Der Entwurf enthalte die geplanten Nutzungszonen. Der Haupteingang solle jedoch wie im aktuellen Gebäude bestehen bleiben und es werde ein besonderes Lichtkonzept geben, welches möglichst wenig Tageslicht beinhaltet. Des Weiteren solle das Stahlgerippe erhalten bleiben, die Glasfassade wird jedoch entfernt und es wird ein neues Dach geben. Das Veterinäramt sei bereits eingebunden. Ziel sei es im Januar mit den Rückbauarbeiten zu beginnen und die äußere Hülle bis August/September weitestgehend fertigzustellen. Daraufhin würde die Übergabe an das Cafe Extrablatt erfolgen.

Herr Fecht erkundigt sich, ob das Doppeldach eine Funktion hätte und ob es notwendig sei. Außerdem hätte er Bedenken, dass die Nordseite einem Hinterhofcharakter erliegen könnte. Er fragt an, und ob die Wärmepumpe nicht anders positioniert werden könne. Herr Gossel ergänzt, dass es angedacht gewesen wäre, die Wärmeversorgung aus der Tiefgarage zu beziehen, und erkundigt sich, ob dies immer noch möglich sei.

Das Büro 3ing entgegnet, dass es eine Überlegung gewesen wäre, das Dach zu entfernen, jedoch müsste es Bestandteil bleiben. Des Weiteren handele es sich um eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche Wärme aus der Luft in Energie umwandelt. Eine Positionierung in der Tiefgarage könnte bei bestimmten Wetterbedingungen, wie z.B. Schneefall zu Problemen führen. Die Positionierung sei jedoch noch verhandelbar. Es wird angemerkt, dass eine Positionierung auf dem Dach unattraktiv für die Fernwirkung sei.

Herr Siebolds fordert, dass die Fassadengestaltung sich einfügen solle, dies wäre durch ein Gebäude mit Holz nicht gegeben. Er sei überzeugt, dass durch die aktuelle Planung ein Hinterhofcharakter entstehen würde. Ebenfalls stelle er sich die Frage, wo die Parkplätze eingezeichnet seien und wie sich die aktuelle Planung mit dem Weihnachtsmarkt vertrage.

Das Büro 3ing erklärt, es sei in der Umgebung eine Lochfassade üblich und die Fassade sei grundsätzlich auch mehr als nur das Material. Somit würde sich die Planung an sich einfügen und über das Material könne noch diskutiert werden, jedoch betont, dass Holz sehr nachhaltig hinsichtlich der Konstruktion sei. Bezüglich der Rückseite wird ausgeführt, dass eine Passage sich dort nicht anbiete und auch nicht gewünscht sei seitens des Cafe Extrablattes. Über die Gestaltung noch gesprochen werden. Über den Bau der Markisen werde noch näher abgestimmt. Bezüglich des Weihnachtsmarktes und dem Cafe Extrablattes bedürfe es Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Cafe.

Frau Altmann erkundigt sich, in wie weit das Konzept bereits feststehe oder ob noch Diskussionsraum gäbe - insbesondere hinsichtlich der Norderstraße, wie viel Gestaltungsmöglichkeiten es noch gäbe und Alternativvorschläge zum Holz.

Nach Aussage des Büro 3ing sei auf der Rückseite bereits zusätzliche Nutzung geplant durch ein barrierefreies WC und der Fahrradabstellanlage. Der Bedarf sei an Lageräumen, Kühlräumen und Küche bereits mit 40 % so hoch, das keine anderen Nebenräume zur Verfügung stünden. Eine Erschließung von hinten sei des Weiteren vom Betreiber nicht gewünscht. Bei der Fassade sei noch viel möglich, jedoch würden andere Materialien das Gewicht erhöhen und damit müsse mehr abgefangen werden, welches die Kosten erhöhen würde.

**TOP 8     Neubau und Erweiterung Verbrauchermarkt Wallinghausener Straße 125**  
**Vorlage: 23/174**

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt (siehe TOP 4).

**TOP 9     Aufhebung eingeleiteter Bauleitplanverfahren OR Ex-**  
**tum/Haxtum/Kirchdorf/Rahe**  
**Vorlage: 23/114**

Die Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

**Empfehlungsbeschluss:**

Die Aufhebung gemäß § 1 Absatz 8 BauGB der Aufstellungsbeschlüsse folgender Bebauungspläne:

- Nr. 58A/9 „Grüner Weg/Seminarhotel“
- Nr. 218 „Unlanderweg“

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

**TOP 10 Aufhebung eingeleiteter Bauleitplanverfahren OR Popens  
Vorlage: 23/123**

Die Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

Die Aufhebung gemäß § 1 Absatz 8 BauGB der Aufstellungs- und Satzungsbeschlüsse folgender Bauleitpläne

- Nr. 259/2 „Gewerbe- und Sondergebiet Aurich-Süd“
- Nr. 259/3 „Gewerbe- und Sondergebiet Aurich-Süd“
- Nr. 329 „Popenser Straße/Schoolpad“
- Nr. 51. Änderung des Flächennutzungsplans

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Teil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

**TOP 11 Bebauungsplan Nr. 389-Kirchdorfer Straße-, 73. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches  
Vorlage: 23/097**

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt (siehe TOP 5.1).

**TOP 12 Aufstellungsbeschluss - 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 A "Schlehdornweg"  
Vorlage: 23/204**

Herr Rokicki äußert Bedenken gegenüber den vorgestellten Plänen. Er befürchtet, dass diese zu sehr in den Charakter der Straßen eingreife. Mit fünf Gebäuden auf der begrenzten Fläche sei zu viel gewollt. Herr Feddermann entgegnet, dass es sich heute um einen reinen Aufstellungsbeschluss handele, damit man an dieser Stelle tätig werden könnte. Bisher gäbe es zwei Konzepte als Ideen.

Herr Gossel erklärt, es sei allen bewusst, dass dort zurzeit noch Menschen leben und es sei nicht das Ziel diese vor die Tür zu setzen. Aber es müsse vorangekommen werden, es seien auch andere Vorstellungen möglich. Es geht primär darum bezahlbaren Wohnraum in Innenstadtnähe zu schaffen. Herr Siebolds fordert, dass die derzeitigen Mieter dort weiterhin wohnen dürfen. Sie sollten bei den Planungen nicht übergangen werden. Zudem seien ihm auch die Planungen zu eng. Herr Feddermann betont erneut, dass heute nur die Aufstellung beschlossen werden solle. Die Baumaßnahmen wolle man erst dort durchführen, wo niemand mehr wohne. Es werde Planungen bezüglich des Umgangs mit den Bewohnern geben. Herr Boekhoff ergänzt, dass es bei größeren Außenflächen die Gefahr bestünde, dass diese nicht ausreichend durch die Mieter gepflegt werden würden.

Frau Altmann kritisiert, dass ihr Aussagen über die Bausubstanz für eine Entscheidung fehlen würden. Sie fordert, dass über eine Sanierung der Gebäude nachgedacht werde. Nach Aussagen von Herr Boekhoff sei eine Sanierung in wirtschaftlicher Form nicht möglich. Die Gebäude wären mit Feuchtigkeit durchzogen und eine nachträgliche Dämmung sei unmöglich.

Herr Kuhlmann weist darauf hin, dass der Aufstellungsbeschluss am Anfang stünde, bisher seien alles nur Ideen um die Innenentwicklung voranzutreiben. Es sei jedoch nötig Wohnraum zu schaffen und dies müsse von der Politik diskutiert werden.

Frau Altmann erkundigt sich nach dem Zeithorizont. Herr Kuhlmann entgegnet, dass dieser noch nicht abschätzbar sei.

Die Vorsitzende lässt anschließend über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 A „Schlehdornweg“ gem. § 13 a BauGB wird beschlossen.
2. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

**TOP 13**    **78. Flächennutzungsplanänderung "Rahe / Boomweg" - Aufstellungsbeschluss**  
**Vorlage: 23/172**

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt (siehe TOP 4).

**TOP 14**    **Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE 08 "Rahe / Boomweg" - Aufstellungsbeschluss**  
**Vorlage: 23/171**

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt (siehe TOP 4).

**TOP 15 Aufstellungsbeschluss - 79. Änderung des Flächennutzungsplanes "Lange-  
feld/ Nördl. Hohehan"**  
**Vorlage: 23/202**

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt (siehe TOP 4).

**TOP 16 Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan Nr. 399 "Langefeld/ Nördl. Ho-  
hehan"**  
**Vorlage: 23/203**

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt (siehe TOP 4).

**TOP 17 Aufstellungsbeschluss - 80. Änderung des Flächennutzungsplanes "Großes  
Sett / Campingplatz"**  
**Vorlage: 23/205**

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt (siehe TOP 4).

**TOP 18 Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan Nr. 400 "Großes Sett / Camping-  
platz"**  
**Vorlage: 23/206**

Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt (siehe TOP 4).

**TOP 19 Antrag der Ratsfrau Heidrun Weber, hier: Kreative Umgestaltung neue  
Pflanzkübel auf dem Marktplatz**  
**Vorlage: ANTRAG 23/057**

Zunächst erläutert Frau Weber ihren Antrag und betont, der Ortsrat sei gegenüber der Idee sehr wohlwollend. Es solle geprüft werden, ob eine Umsetzung möglich sei. Herr Fecht erwidert, dass die Fußgängerzone sehr gut gelungen sei. Er schlägt vor, dass Sprayern andere Alternativflächen zur Verfügung gestellt würden. Man solle abwarten, wie die Kübel mit der entsprechenden Bepflanzung wirken würden. Herr Siebolds sei kein Fan der Pflanzkübel. Allerdings befürchtet er, dass durch eine Bemalung eine Unruhe in der Gestaltung erschaffen werden würde.

Die Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen.

Der Antrag wurde einstimmig abgelehnt.

**TOP 20 Anfragen an die Verwaltung**

Es gibt keine Anfragen an die Verwaltung.

**TOP 21 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.



**TOP 22 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung**

Der nicht öffentliche Teil der Sitzung entfällt (siehe TOP 4).