

**Protokoll**  
**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für**  
**Stadtentwicklung, Bau und Sanierung**

**Sitzungstermin:** Donnerstag, den 18.01.2024

**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:31 Uhr

**Ort:** Ratssaal des Rathauses

**Anwesend sind:**

**Vorsitzender**

Herr Manfred Möhlmann

**stv. Vorsitzender**

Herr Bodo Bargmann

**Ordentliche Mitglieder**

Herr Menko Bakker

Vertretung für Herrn Fecht

Herr Rolf-Werner Blesene

Herr Arnold Gossel

Frau Monika Gronewold

Vertretung für Herrn Gossel

Frau Almut Kahmann

Frau Gerda Küsel

Herr Reinhold Mohr

Vertretung für Frau Altmann

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 17:09 Uhr (TOP 5)

**Vertreter Ortsrat**

Frau Antje Harms

Vertretung Ortsrat Hax-  
tum/Extum/Kirchdorf/Rahe

Herr Andree Higgen

Vertretung Ortsrat Hax-  
tum/Extum/Kirchdorf/Rahe

Frau Tineke Rosema

Vertretung Ortsrat Hax-  
tum/Extum/Kirchdorf/Rahe

Herr Volker Rudolph

Vertretung Ortsrat Hax-  
tum/Extum/Kirchdorf/Rahe

Herr André Tietz

Vertretung Ortsrat Hax-  
tum/Extum/Kirchdorf/Rahe

Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Sanierung vom  
18.01.2024

**von der Verwaltung**

Herr Mirko Wento  
Frau Maren Brechters  
Frau Reanna Sasse

Protokollführung

**Entschuldigt fehlen:**

**Ordentliche Mitglieder**

Frau Gila Altmann  
Herr Arno Fecht  
Herr Hermann Gossel

**Vertreter Kaufmännischer Verein Aurich**

Frau Heida Haltermann

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 17:01 Uhr.

Er erläutert, dass es sich heute um eine Sondersitzung handele, als Fortsetzung der Sitzung vom 07.12.2023, die auf zwei Sitzungen heute und am 31.01.2024 aufgeteilt werde.

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

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

**TOP 3 Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 07.12.2023**

Das Protokoll vom 07.12.2023 liegt noch nicht vor.

**TOP 4 Feststellung der Tagesordnung**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Tagesordnungspunkte 8 und 9 zum Großen Sett von der Tagesordnung genommen werden müssten, da der Vorhabensträger krankheitsbedingt abgesagt habe. Zudem schlägt er vor, dass TOP 12 auf TOP 8 verschoben werde, damit Herr Penning von der NLG für Stellungnahmen zur Verfügung stehen kann. Der nicht öffentliche Teil der Sitzung werde mangels Inhalten heute nicht stattfinden.

Herr Ott ist der Meinung, dass der Ausschuss auch ohne die Vorstellung durch den Vorhabenträger heute in der Lage sei einen Beschluss zum Großen Sett zu fassen. Herr Bargmann fände eine heutige Beschlussfassung als unglücklich, da die Bürger hierzu gerade den Saal verlassen hätten. Herr Rokicki merkt an, dass die erneute Verschiebung sehr unangenehm sei. Herr Gossel verweist darauf, dass der Ortsrat hierzu noch Bedenken hätte.

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

**TOP 5 Einwohnerfragestunde**

Die nachfolgenden Einwohnerfragen beziehen sich alle auf den Top 7 zum Neubaugebiet an der Kirchdorfer Straße:

Eine Einwohnerin erkundigt sich, ob eine Zuwegung über Waternüst möglich sei. Zudem möchte sie wissen, welche Faktoren die Entscheidung der Ausschussmitglieder beeinflusst hätten. Sie fordert eine Stellungnahme von Herrn Möhlmann hierzu ein. Die Beantwortung erfolge in der Beratung zu TOP 7. Zudem fragt sie an, ob die Sonderzuwegung während der Bauphase verbleibe und ab welchem Bebauungsstand würde diese dann wieder entfallen. Sie erkundigt sich auch danach, wer die Kosten für die Wiederherstellung trägt, wenn für die letzten Bauarbeiten die Zuwegung über Waternüst und die Weizenstraße erfolge. Bezüglich der Sonderzuwegung sei man laut Herrn Wento im Gespräch mit dem Landkreis Aurich. Bisher gäbe es hierzu noch keine genaue Auskunft, jedoch lege der Landkreis den Zeitraum recht großzügig. Er erklärt, dass eventuelle Straßenschäden vorher dokumentiert würden und die Ausbesserungen durch den Vorhabensträger zu leisten seien.

Ein Einwohner hinterfragt den Bedarf für die Baufläche. Im Vergleich zu 2019 habe sich die Situation am Markt geändert. Herr Wento entgegnet, dass im Siedlungsentwicklungskonzept 2021 für Aurich bis 2030 ein Bedarf von 1000 Wohneinheiten festgestellt worden sei. Diese müssten erstmalig geschaffen werden und auch dem Gebiet zuträglich sein.

Ein Einwohner erkundigt sich nach der besonderen Begründung für die Beseitigung des geschützten Biotops. Herr Wento erläutert, dass im Rahmen des Verfahrens ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werde. Zudem würden Gutachten erstellt werden.

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

Herr Wento berichtet, dass die Entkernung der Markthalle begonnen habe.

#### **TOP 7     Bebauungsplan Nr. 389-Kirchdorfer Straße-, 73. Änderung des Flächennutzungsplanes - Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches Vorlage: 23/097**

Herr Penning von der NLG stellt das Vorhaben vor. Es sei zu bedenken, dass ein Vier-Parteien-Haus in etwa so groß sei wie ein Doppelhaus. Zudem sei keine Durchfahrt von der Straße Waternüst zur Weizenstraße und andersherum möglich. Die Verbindung bestünde nur für den Fuß- und Radverkehr. Lediglich die Müllabfuhr könne die Verbindung nutzen.

Herr Ott kritisiert, den Verlust der sehr wertigen Natur an diesem Standort. Seine Bedenken habe man noch nicht ausräumen können. Er befürchtet zudem eine zu hohe Belastung für die Straßen Waternüst und Weizenstraße.

Herr Siebolds spricht sich gegen das Vorhaben aus. Seiner Meinung nach solle man Wohnungen im Zentrum schaffen. Er erkundigt sich, nach der Anzahl der Mietwohnungen und ob hier auch 30 % Sozialwohnungen geschaffen würden. Herr Penning gibt an, dass er keine Vorgabe zum Sozialen Wohnungsbau machen könne, da die NLG hier nur als Projektentwickler und Verkäufer auftrete. Herr Wento wirft ein, dass für die Festsetzung des Sozialen Wohnungsbau ein städtebaulicher Vertrag notwendig sei.

Herr Rokicki drückt sein Unverständnis zur Entscheidung des Landkreises bezüglich keiner direkten Zufahrt zur Kirchdorfer Straße aus. Er fordert, dass in Zukunft Ortsbesichtigungen bereits zum Aufstellungsbeschluss erfolgen. Herr Wento berichtet, dass bezüglich der Erschließung über die Kirchdorfer Straße mehrfach mit dem Landkreis gesprochen worden sei und dieser hervorragende Argumente eben gegen diese Erschließung habe. Herr Siebolds fügt hier hinzu, dass die Entscheidung des Landkreises schon lange bekannt sei und die Kreisstraßen für den Durchgangsverkehr zwischen den Ortschaften gedacht seien. Jede neue Einmündung sei eine zusätzliche Gefahrenstelle. Herr Wento gibt noch zu Bedenken, dass die benachbarten Wohngebiete städtebaulich so angelegt worden seien, dass die Baulücke über die Straßen Waternüst und Weizenstraße erschlossen werden könne.

Frau Harms als Ortsbürgermeisterin teilt zur Entscheidung des Ortsrat mit, dass die Belange der Bürger ausführlich diskutiert und beachtet worden seien. Schlussendlich habe der Ortsrat dem Baugebiet zugestimmt. Jedoch sollte die Weizenstraße nach Meinung des Ortsrat mit einem Geh- und Radweg ausgestattet werden. Sie bittet darum, dass der Ortsrat in die wei-

teren Planung einbezogen werde. Einige der Ortsratsmitglieder widersprechen ihr. Der Ortsrat habe es zur Bedingung gemacht, dass die Zuwegung über die Kirchdorfer Straße erfolge. Zudem seien die Bedenken zur Kompensation dieser wertvollen Fläche nicht ausgeräumt worden.

Herr Gossel bekundet sein Verständnis für die Situation der Anwohner. Jedoch müsse der Stadtrat weiterblicken und die Entwicklung der gesamten Stadt Aurich vor die Entwicklung der einzelnen Ortschaften stellen.

Herr Möhlmann gibt anschließend seine eingeforderte Stellungnahme ab. Er fände die Anbindung über Waternüst nicht gut und hätte es bereits einen Ortsbesichtigungstermin vor dem Aufstellungsbeschluss gegeben, wäre er heute eher dagegen. Hier sei die Anbindung an die Kirchdorfer Straße jedoch nicht möglich.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Die Präsentation wird dem Protokoll in digitaler Form beigelegt.

Empfehlungsbeschluss:

- Die Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 389 –Kirchdorfer Straße-, gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches und der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes,

wird beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja

3 Nein

**TOP 8     Bebauungsplan Nr. 357 -Osterfeldstraße-, in Wiesens, 60. Änderung des Flächennutzungsplanes  
-Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 der BauNVO  
Vorlage: 23/192**

Herr Bargmann beantragt, dass nach Vorlage abgestimmt wird.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

- Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 357 –Osterfeldstraße- in Wiesens, zusammen mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

wird beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

11 Ja

2 Enthaltungen

**TOP 9     Aufstellungsbeschluss - 80. Änderung des Flächennutzungsplanes "Großes Sett / Campingplatz"**  
**Vorlage: 23/205**

Die Beratung wird vertagt (s. TOP 4).

**TOP 10    Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan Nr. 400 "Großes Sett / Campingplatz"**  
**Vorlage: 23/206**

Die Beratung wird vertagt (s. TOP 4).

**TOP 11    Aufstellungsbeschluss - 79. Änderung des Flächennutzungsplanes "Langefeld/ Nördl. Hohehan"**  
**Vorlage: 23/202**

Der Ausschuss einigt sich die TOP 11 und 12 gemeinsam zu beraten.

Frau Kahmann erkundigt sich, ob auf der anderen Seite in Dietrichsfeld auch eine Bebauung möglich sei. Herr Wento verneint dies, da dies auch nicht im Stadtentwicklungskonzept vorgesehen sei.

Herr Ott möchte wissen, ob bereits alternative Wärmequellen berücksichtigt worden seien. Herr Wento verweist darauf, dass es hier erst um den Aufstellungsbeschluss ginge. Es gäbe aber rechtlich bereits strenge Vorgaben. Zudem seien hier nur vier Bauwerke vorgesehen. Eine Diskussion über die Festsetzungen erfolge später.

Herr Siebolds kritisiert, dass hier die Zersiedelung in Form einer Straßensiedlung geduldet werde.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlagen abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langefeld / Nördl. Hohehan“ wird beschlossen.

2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 399 „Langefeld / Nördl. Hohehan“ gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

11 Ja

2 Enthaltungen

**TOP 12 Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan Nr. 399 "Langefeld/ Nördl. Hohehan"**  
**Vorlage: 23/203**

Beratung erfolgt unter TOP 11.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 399 „Langefeld / Nördl. Hohehan“ wird beschlossen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

11 Ja

2 Enthaltungen

**TOP 13 Anfragen an die Verwaltung**

Herr Bargmann möchte wissen, wann die Bauarbeiten am Geh- und Radweg an der Egelser Straße fortgesetzt würden. Herr Wento informiert, dass die Bauarbeiten wiederaufgenommen werden würden, sobald die Witterung dies zulasse. Er merkt an, dass noch keine Abnahme der Baumaßnahme erfolgt sei.

Herr Rokicki fragt an, zu wann mit Entscheidungen zum Hafenbecken zu rechnen seien. Herr Wento erklärt, dass ein Vorschlag zur nächsten oder übernächsten Sitzung vorgelegt werden solle. Es erfolge noch eine Abstimmung im Verwaltungsausschuss.

Herr Ott erkundigt sich nach dem Sachstand zu Photovoltaik für das DeBaalje. Herr Wento berichtet, dass aus statischen Gründen eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hallenbads nicht möglich sei. Derzeit würden Planungen zu Photovoltaikanlagen auf dem Parkplatz erfolgen.

Herr Gossel erkundigt sich nach dem Planfeststellungsbeschluss zum Radweg an der Brockzeteler Straße. Herr Wento wird hierzu beim Landkreis Aurich nachfragen.

Herr Mohr erinnert an die Verlängerung der Wegeverbindung vom Caro zum Ärztehaus. Er regt zudem an, dass bei dem Radweg Südweg/Admiral-Scheer-Straße Durchlässe für Wasser geschaffen werden.

Herr Siebolds berichtet, dass in der Skagerrakstraße noch immer die alten Parkplätze angefahren werden würden. Er möchte wissen, ob der Sammelplatz schon eingerichtet sei. Herr Wento berichtet, dass der Stadtverwaltung das Problem bekannt sei. Leider sei der Termin mit dem Eigentümer bereits zweimal verschoben worden.

**TOP 14 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

**TOP 15 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung**

Mangels Inhalten findet der nicht öffentliche Teil der Sitzung nicht statt (s. TOP 4).