

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

Sitzungstermin: Mittwoch, den 31.01.2024

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

Frau Gila Altmann

Herr Rolf-Werner Blesene

Herr Arno Fecht

Herr Arnold Gossel

Frau Almut Kahmann

Frau Gerda Küsel

Herr Gunnar Ott

Herr Richard Rokicki

Herr Georg Saathoff

Herr Stefan Scheller

Herr Bastian Wehmeyer

Vertretung für Herrn Gossel

Beratende Mitglieder

Herr Hendrik Siebolds

von der Verwaltung

Herr Mirko Wento

Frau Maren Brechters

Protokollführung

Entschuldigt fehlen:

Ordentliche Mitglieder

Herr Hermann Gossel

Vertreter Kaufmännischer Verein Aurich

Frau Heida Haltermann

Frau Elke Lenk

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 17:00 Uhr.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 3 Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 18.01.2024

Die Genehmigung des Protokolls vom 07.12.2023 wird zurückgestellt.

Das Protokoll vom 18.01.2024 liegt noch nicht vor.

TOP 4 Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der TOP 7 zum Verbrauchermarkt an der Wallinghausener Straße verschoben werden müsse, da der Vorhabensträger abgesagt habe. Auch der TOP 8 zur Düfferstraße soll verschoben werden, da der Ortsrat hierzu noch Bedenken habe.

Herr Fecht teilt mit, dass er bei TOP 11 befangen sei und er deshalb bei Beratung hierzu nicht teilnehmen könne.

Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

TOP 5 Einwohnerfragestunde

Alle der nachfolgenden Fragen beziehen sich auf das Baugebiet Boomweg in Rahe (TOP 9 & 10):

Ein Einwohner möchte wissen, wie die Einwendungen der Anwohner berücksichtigt worden sind und ob es Änderungen gab. Herr Wento teilt mit, dass die Unterlagen seit September unverändert seien.

Ein weiterer Einwohner kritisiert die mangelnde Transparenz. Viele Änderungen des Investors seien von der Verwaltung nicht berücksichtigt worden. Herr Wento stellt klar, dass es heute lediglich um einen Aufstellungsbeschluss gehe und das Verfahren noch ganz am Anfang stünde. Es stünde bisher nur fest, dass 20 Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Die Planungen können sich im Laufe des Verfahrens noch ändern.

Ein Einwohner fragt an, ob festgehalten werden könnte, ob es sich bei der neuen Straße um eine Durchgangstraße oder um eine Sackgassenstraße handele.

Eine Einwohnerin bittet, dass bei der Beratung zu TOP 9 und 10 die Beschlussvorschläge noch einmal genannt bzw. gezeigt werden könnten.

TOP 6 Kenntnisgaben der Verwaltung

Herr Wento gibt bekannt, dass es am 13.03.2024 um 17:00 Uhr eine Informationsveranstaltung zum Thema Umlegungen im Ratssaal gäbe. Die Einladung folge.

**TOP 7 Neubau und Erweiterung Verbrauchermarkt Wallinghausener Straße 125
Vorlage: 23/174**

Die Beratung wird vertragt (s. TOP 4).

**TOP 8 Bebauungsplan Nr. 196 -Düfferstraße-,
- Auslegungsbeschluss
Vorlage: 23/199**

Die Beratung wird vertagt (s. TOP 4).

**TOP 9 78. Flächennutzungsplanänderung "Rahe / Boomweg" - Aufstellungsbe-
schluss
Vorlage: 23/172**

Der Vorsitzende schlägt vor, die Beratung zu TOP 9 und 10 zusammenzufassen. Dem wird zugestimmt.

Herr Gossel erkundigt sich, ob es Überlegungen dazu gäbe, die große Fläche zur Oldersumer Straße hin für eine weitere Entwicklung an das Baugebiet anzubinden. Er fragt zudem an, ob die beiden Eichen durch die Naturschutzbehörde unter Schutz gestellt werden könnten. Herr Wento werde die Anregung zur Anbindung des Gebiets mitnehmen und mit dem Vorhabensträger besprechen. Auch nach dem Siedlungsentwicklungskonzept sei dort eine Entwicklung vorgesehen. Ihm sei in Bezug auf die Eichen nicht bekannt, ob diese bereits unter Schutz stünden, jedoch sollen die Bäume erhalten bleiben.

Herr Siebolds fordert, dass hier 30 Prozent Sozialwohnungen entstünden und man ein Baugesamt von drei Jahren festsetze. Dies solle auch im Bebauungsplan aufgenommen werden. Herr Wento erklärt, dass solche Festsetzungen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden würden, der vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden würde. Die Aufnahme in den Bebauungsplan sei durch die Politik zu beschließen.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlagen abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Aufstellung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rahe / Boomweg“ der Stadt Aurich wird beschlossen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

11 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen

TOP 10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE 08 "Rahe / Boomweg" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 23/171

Die Beratung erfolgt unter TOP 9.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE 08 „Rahe / Boomweg“ wird beschlossen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

11 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen

TOP 11 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ und 62. Flächenutzungsplanänderung; hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: 24/003

Herr Wento erläutert die Änderung des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Herr Rokicki und andere Ausschussmitglieder beklagen den mangelnden Schall- und Sichtschutz zu den Anwohnern der Blücherstraße nachdem die Bäume auf dem Wall gefällt wurden. Vor allem nach Ladenschluss bestünde eine erhebliche Lärmbelästigung durch Besucher der Parkplatzflächen. Es sollen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Frau Altmann fordert, dass der alte Zustand des Walls wiederhergestellt, der Wall so im Bebauungsplan festgesetzt und die auch entsprechend kontrolliert werde. Herr Wento erklärt, dass Schall- und Sichtschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden könnten, jedoch würde diese nur für neue Vorhaben gelten, da die erforderlichen Genehmigungen bereits erteilt worden seien und die Stadt nachträglich keine Zwänge auferlegen könne. Die Verwaltung habe alle Instrumente des Planungsrecht ausgenutzt. Er fügt hinzu, dass Bäume nur nach der Baumschutzsatzung geschützt werden könnten. Frau Küsel regt an, dass man bezüglich des Lärms durch die Fremdnutzung der Parkflächen in Gespräche mit den Eigentümern treten könne.

Herr Ott merkt an, dass durch die neuen Ladenlokale zu viel Verkehr im Breiten Weg unterwegs sei. Die Zufahrt sei überlastet. Zudem bestehe auch ein großes Problem im Linksabbiegen vom Breiten Weg auf die Von-Jhering-Straße. Er möchte auch wissen, ob es sich bei den Wohnungen auf dem ehem. Kaufhallengebäude um Schwarzbauten handele. Herr Wento teilt mit, dass hierfür eine Baugenehmigung gäbe. Der Bau wäre nach dem alten Bebauungsplan genehmigungsfähig und der Vorhabenträger hätte sogar Anspruch auf die Genehmigung gehabt. Nur die Wohnnutzung sei nicht zulässig, weshalb man den Bebauungsplan ändere.

Herr Bargmann empfindet die Kostenaufteilung zwischen Investor und Stadt als ungerecht. Der städtische Anteil sei zu hoch. Herr Wento beschwichtigt, dass dies falsch wiedergegeben worden sei. So stünden die Zahlen lediglich im Haushalt, jedoch befände man sich in Verhandlungen mit den Vorhabenträger.

Frau Altmann fordert, dass auf die öffentlichen Parkflächen vor dem Lokal Harlekin verzichtet würden und die Fläche in die anliegende Grünfläche integriert werde. Herr Wento wirft ein, dass die Parkplätze auch als Stellplätze für die anliegenden Geschäfte genutzt werden. Die Stadt könne nicht über private Flächen verfügen, sodass eine Kompensation der Stellplätze über den hinterliegenden Parkplatz als Vorgabe nicht möglich sei.

Herr Ott beantragt, dass die öffentlichen Parkplatzflächen vor dem Lokal Harlekin entfernt und als Grünfläche kompensiert werden.

Herr Siebolds erkundigt sich, ob 30 Prozent Sozialwohnungen festgesetzt worden seien. Dies wird verneint. Herr Wento erklärt, dass hierzu der städtebauliche Vertrag vor Satzungsbeschluss geändert und vorgelegt werden müsse. Herr Siebolds beantragt die Aufnahme von 30 Prozent der zu schaffenden Wohneinheiten sollen als Sozialwohnungen vermietet bzw. vermittelt werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag von Herr Ott abstimmen. Der Antrag wird mit 2 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen und einer Enthaltung abgelehnt.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag von Herrn Siebolds abstimmen. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Der Vorsitzende lässt sodann über die geänderte Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes der 62.Flächennutzungsplanänderung,
2. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“,
3. Die Auslegung des Entwurfes zur 62.Flächennutzungsplanänderung als Planzeichnung einschließlich der Begründung und Umweltbericht,
4. Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen einschließlich der Begründung und Umweltbericht

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Ergänzung zum Empfehlungsbeschluss:

In die Festsetzungen des Bebauungsplans wird aufgenommen, 30 Prozent der zu schaffenden Wohneinheiten sollen als Sozialwohnungen vermietet bzw. vermittelt werden.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und eine Befangenheit

TOP 12 Anfragen an die Verwaltung

Frau Altmann fragt an, ob der Stadt bekannt sei, dass an der IGS Bäume gefällt worden seien. Die Beantwortung hierzu wolle Herr Wento im Ausschuss für Klima, Umwelt und Verkehr nachreichen.

Herr Siebolds bittet darum, dass die Blutbuche an der Ecke Oldersumer Straße und Julianenburger Straße im Zusammenhang mit den dortigen Baumaßnahmen beobachtet werde.

TOP 13 Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerin berichtet über die Situation für die Anwohner der Blücherstraße. Sie fordert Lärmschutzmaßnahmen und eine Umzäunung des Gebiets. Sie bringt Schranken als Lösungsvorschlag ein.

TOP 14 Schließung der Sitzung

Der Ausschuss einigt sich auf den Entfall des nicht öffentlichen Teils der Sitzung, da es hierzu keine Inhalte gibt.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 18:31 Uhr.

Herr Möhlmann
Vorsitzender

Herr Wento
Stellv. Leiter Fachbereich 3

Frau Brechters
Protokollführung