



---

## Niederschrift über die Sitzung der Sanierungskommission (SanKom/XVIII/006/23)

**Sitzungstermin:** Donnerstag, den 25.05.2023

**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:32 Uhr

**Ort, Raum:** Historisches Rathaus, großer Saal

### Anwesend:

#### Mitglieder Weststadt

Martin Behner	Mietervertreter
Frau Anke Boekhoff	Einzeleigentümer
Frau Jenny Daun	Einzeleigentümer
Frau Grietje Freseman	Gewerbe, Handel, Dienstleistungen
Herr Hartmut Funk	Jugend
Frau Sandra Gogoll	Mieterin
Herr Paul Hartwig	Sport
Frau Petra Schmale-Weßels	Migranten

#### Mitglieder

Frau Engeline Kramer
Herr Gerd Lübbers
Frau Manuela Nordbrock
Herr Günter Podlich
Frau Ursula Stevens-Kimpel

#### Verwaltung

Herr Tobias Barthel	
Frau Ulrike Beckmann	
Frau Mara-Jantje Fuß	Protokollführerin



## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde zu den zu behandelnden Tagesordnungspunkten
3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung der Sanierungskommission vom 07.03.2023
4.
  - 1.) Änderung des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19
  - 2.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
  - 3.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, sowie Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2.61/XVIII/0562/23
5. Plytenbergschule - Planung der Außenanlagen  
Vorlage: 2.65/XVIII/0611/23
6. Projektförderung im Rahmen des Verfügungsfonds hier: Antrag des Förderverein Ernst Pagels Garten e.V.; Beschluss über eine Zuschußgewährung
7. Informationen
  - 7.1. Sachstandsbericht zu Lärmschutzmaßnahmen am Stadtring
  - 7.2. Priorisierung der Bebauungspläne in der Weststadt
  - 7.3. Sitzungstermine für das 2. HJ 2023
  - 7.4. Anfrage zum Allmersweg: Fehlende Begründung
  - 7.5. Entwässerung Weststadt
8. Anfragen
9. Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

## Öffentlicher Teil

### **TOP 1            Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit**

**Frau Stevens-Kimpel** eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung inkl. Tagesordnung und die Beschlussfähigkeit fest.

### **TOP 2            Einwohnerfragestunde zu den zu behandelnden Tagesordnungspunkten**

Keine.

### **TOP 3            Genehmigung der Niederschrift der Sitzung der Sanierungskommission vom 07.03.2023**

**Frau Boekhoff** erklärt, dass sie die Niederschrift nicht finden konnte.

**Frau Fuß** antwortet, dass sie eine Mail mit einer kurzen Anleitung zur Anmeldung und zum Finden der Unterlagen in Session an die Mitglieder schicken werde.

### **Beschluss: 8 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen**

Die Niederschrift der Sitzung der Sanierungskommission vom 07.03.2023 wird genehmigt.

### **TOP 4            1.) Änderung des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 2.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung 3.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, sowie Auslegungsbeschluss Vorlage: 2.61/XVIII/0562/23**

**Herr Kofi** stellt die der Niederschrift beigefügten Präsentation zum Stadthaus Edele vor.

**Frau Boekhoff** merkt an, dass durch die Entfernung des Sockels zwar die Maximalhöhe des Gebäudes reduziert worden sei, Passanten nun jedoch vom Bürgersteig aus in die Wohnungen schauen können.

**Herr Kofi** antwortet, dass man einen vorgelegten Gartenbereich habe, wodurch zwischen dem Gebäude und dem Gehweg eine Entfernung von ca. 3,00 bis 4,00 m entstehe.

**Frau Schmale-Weßels** begrüßt, dass die Planer sich überwiegend an die Vorgaben im Rahmenplan gehalten haben. Die meisten Anforderungen seien erfüllt. Im Rahmenplan sei jedoch auch geregelt, wie hoch die Versiegelung sein dürfe. Dieser Punkt sei in der Tabelle nicht aufgeführt worden. Ihrer Meinung nach handle es sich um eine Komplettersiegelung, auch wenn man dies mit der Begrünung des Tiefgaragedaches beschönigen wolle.

**Herr Kofi** antwortet, dass man beim Maß der baulichen Nutzung zwischen GRZ I und GRZ II unterscheide. Wenn man die Tiefgarage herausnimmt, habe man eine GRZ von 0,4. Das bedeute, dass 40 % des Gesamtgrundstückes bebaut wären. Für den innerstädtischen Bereich sei diese Zahl relativ gering. Wenn man die Tiefgarage in die Berechnung einbeziehe, komme man auf eine GRZ von 0,8. Das sei nicht wenig, aber man versuche durch die Begrünung der Tiefgarage das Niederschlagswasser für eine gewisse Zeit zurückzuhalten. Zudem habe man zur Entlastung des Kanals auf dem Grundstück eine Rigole eingeplant, um das Regenwasser langsam und kontrolliert dem Kanal zuzuführen. Im Vergleich zur aktuellen Bebauung auf dem Grundstück weise der neue Entwurf eine Mehrversiegelung von 600qm auf. Das klinge zwar nach viel, aber man müsse bedenken, wie viel mehr Wohnraum das neue Projekt im Vergleich zur alten Bebauung schaffe und dass man dennoch Begrünung habe, wenn auch „nur“ auf dem Dach der Tiefgarage. Der Grad der Versiegelung pro Kopf sei bei Einfamilienhäusern deutlich höher und einzeln stehende Gebäude hätten auch eine schlechtere Energiebilanz. Außerdem werde das Regenwasser für die Toilettenspülung genutzt.

**Frau Strack** weist darauf hin, dass man sich im Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans befinde – die Regelungen in den Grundsätzen zur baulichen Entwicklung bezögen sich jedoch auf die Phase bis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der dann die langfristigen Ziele formuliere.

**Frau Boekhoff** erklärt, dass es aktuell einen Garagenhof in dem Gebiet gebe und daher überraschend wenig Autos am Straßenrand parken. Daher sei das Argument „Entlastung der jetzigen Situation“ für den Bau der Tiefgarage unverständlich.

**Herr Kofi** antwortet, dass der Stellplatzschlüssel vorschreibt, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Daher seien 32 Stellplätze notwendig. Um die Fläche nicht vollständig versiegeln zu müssen, plane man daher eine Tiefgarage, deren Dach begrünt wird. Er bezweifelt, dass vor allem für die geförderten Wohnungen mit einer Fläche von 50 bis 60 qm 1,5 Stellplätze notwendig seien. Generell sei seines Erachtens damit zu rechnen, dass die Bedeutung des privaten PKW sinke. Bei einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels könne man 30 % der Tiefgarage einsparen.

**Frau Gogoll** ist froh um die Tiefgarage, da genügend Stellplätze für die neuen Bewohner notwendig seien. Sie befürchte aber, dass die Bewohner ihr Auto nicht in die Tiefgarage stellen werden, sondern aus Bequemlichkeit den Straßenrand nutzen.

**Frau Freesemann** fragt, ob man den Stellplatzschlüssel reduzieren könne, um eine kleinere Tiefgarage und somit eine geringere Versiegelung zu erhalten. Sie fragt, ob man einen geringeren Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan festlegen kann. Ihrer Meinung nach benötige eine Singlewohnung mit 50 qm maximal einen Stellplatz.

**Herr Barthel** antwortet, dass im Bebauungsplan von der Stellplatzsatzung abgewichen werden kann.

**Herr Lux** erklärt, dass eine solche Regelung mit der Bauordnung und mit den politischen Gremien abgesprochen werden müsse.

**Frau Freesemann** beantragt darüber abzustimmen, den Stellplatzschlüssel für den Bebauungsplan Stadthaus Edele auf 1 Stellplatz pro Wohnung zu reduzieren.

**Frau Schmale-Weßels** begrüßt den Antrag und appelliert, das „Schwammstadt“-Prinzip zu verfolgen und nicht weiter zu versiegeln.

**Frau Gogoll** erwidert, dass man bedenken müsse, dass die Bewohner auch Besuch erhalten, die ggf. mit dem Auto anreisen. Sie begrüße den Stellplatzschlüssel von 1,5.

**Frau Daun** erklärt, dass der Stellplatzschlüssel von 1,5 für die 6 Sozialwohnungen mit max. 60 qm definitiv zu hoch sei. Man sollte sich die Frage stellen, ob eine verwinkelte Tiefgarage bis in die letzte Ecke des Grundstückes eine Vollversiegelung wert sei, oder ob die Stadt an dieser Stelle einen geringeren Stellplatzschlüssel zulassen kann. Zudem halte sie an ihrer Aussage aus dem Runden Tisch fest, dass die Visualisierung irreführend sei. Das Gebäude wirke deutlich kleiner, als es in Realität aussehen werde. In der Realität werde ein relativ großer Klotz gebaut. Durch die Versetzungen versuche man lediglich diesen kleiner aussehen zu lassen. Auch den Laubengang finde sie untypisch für die Stadt Leer.

**Frau Stevens-Kimpel** fragt, ob der Laubengang unumgänglich sei oder ob es eine andere Lösung gebe.

**Herr Kofi** antwortet, dass es andere Lösungen gebe, diese aber weniger sinnvoll seien. Dabei müsse man die Faktoren Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz, soziale Gerechtigkeit beachten. Ohne den Laubengang würden Bauten wie die gelb hinterlegten Gebäude (siehe Folienseite 7) entstehen. Unter Einhalten des Rahmenplans wäre eine Bebauung von Beginn der Ubbo-Emmius-Straße bis zur gepunkteten Linie (siehe Folienseite 7) möglich. Man bekäme ähnlich viel Wohnraum in den Gebäuden unter, aber der Bau werde dominanter wirken. In den kleineren Gebäuden bekäme man 4 Wohneinheiten unter. Bei der Anzahl dürfe man laut Gesetz auf einen Aufzug verzichten. Die Wohnungen müssten nicht barrierefrei sein. Damit werde direkt eine Benutzergruppe ausgeschlossen, da diese Anforderung erst

ab 5 Wohneinheiten gelte. Baue man dennoch einen Aufzug in ein solches Gebäude würden sich die Wohneinheiten im Erdgeschoss zurecht weigern, für die Unterhaltung des Aufzuges aufzukommen, da sie ihn nicht benötigen. Im größeren Gebäudekomplex könne man 11 Wohneinheiten unterbringen. Dort würde ein zentrales Treppenhaus benötigt werden. Der Laubengang ermögliche es über mehrere Etagen über ein Treppenhaus, sieben Wohnungen zu erschließen. Dadurch können diese Wohnungen alle barrierefrei hergestellt werden. Der Laubengang sei daher seines Erachtens nach eine Notwendigkeit.

**Frau Daun** erklärt, dass sie insbesondere das Plateau des Laubengangs problematisch finde. Die Fenster seien dorthin ausgerichtet, so dass die Privatheit eingeschränkt werde, wenn auf dem Plateau z. B. Gespräche geführt werden. Weiterhin sehe sie die Gefahr, dass sich dort eine „Dreckecke“ bilde. Ihrer Meinung nach sei dort eine engere Zuwegung möglich. Durch einen maximal 1,20 m breiten Laubengang würde der Laubengang dann zierlicher wirken.

**Frau Gogoll** fragt, wo die Müllcontainer unterkommen werden.

**Herr Kofi** antwortet, dass Müllcontainer in der Tiefgarage stehen.

**Herr Funk** unterstützt die Ausführungen von Frau Daun. Aus seiner Sicht ist das geplante Gebäude zu groß.

**Herr Kofi** stellt dar, dass bereits 2 Anpassungen mit jeweils Reduzierung der Wohnungszahl erfolgt seien. Eine weitere Reduzierung sei auch angesichts der Kostensteigerungen aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich.

**Frau Gogoll** weist darauf hin, dass in der Sitzung des Runden Tisches der Wunsch geäußert worden sei, den Laubengang zu verlinkern und zu begrünen.

**Herr Kofi** antwortet, dass das möglich sei.

**Frau Schmale-Weßels** fragt, wie es um die Schadstoffbelastung des Grundwassers steht.

**Herr Overesch** antwortet, dass für das Projekt drei Gutachten geschrieben wurden. Unter anderem wurde eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt. Wichtig zu wissen sei, dass es eine Schadstoffbelastung durch das ehemalige Gaswerk gebe. Diese stünde aber unter Beobachtung. Die Belastung erstrecke sich aber hauptsächlich über das ehemalige Grundstück des Gaswerkes, die Straße und nur ein kleiner Teil reiche auf das Grundstück. Würde man in das Grundwasser eingreifen, dann würde sich die Schadstofffahne verlagern. Durch installierte Grundwassermessstellen wurde festgestellt, dass man das Projekt ohne einen Eingriff in das Grundwasser realisieren könne. Vorgesehen sei, vor Realisierung des Projektes eine erneute Messung des Grundwassers vorzunehmen. Man werde nur dann beginnen, wenn der Grundwasserspiegel gering genug ist.

Die Gäste verlassen die Sitzung.

### **Antrag von Frau Freesemann (abgelehnt): 6 Nein-Stimmen, 5 Ja-Stimmen**

Die Sanierungskommission empfiehlt, den Stellplatzschlüssel für das Projekt Stadthaus Edele auf 1 zu reduzieren.

### **Beschluss (ungeändert): 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen**

1. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 wird wie in der Anlage 1 um den Straßenbereich mit den Informationen zum Baumbestand erweitert.
2. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß Tabelle (Anlage 3) und dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung (Anlage 1, Anlage 2) in der vorliegenden Form wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB sollen durchgeführt werden.

### **TOP 5                    Plytenbergschule - Planung der Außenanlagen Vorlage: 2.65/XVIII/0611/23**

**Frau Boekhoff** weist darauf hin, dass die Planung der Außenfläche ursprünglich durch Herrn Pagels erfolgt sei und fragt, ob eine Zufahrt zu den Stellplätzen über die Ubbo-Emmius-Str. möglich sein wird. Außerdem sei ihr der Erhalt der Bäume wichtig.

**Frau Fuß** antwortet, dass der vorliegende Plan eine Anfahrt über die Ubbo-Emmius-Str. vorsieht. Wie in der Vergangenheit werde auch bei diesem Projekt die Baumschutzsatzung beachtet. Die bestehenden Bäume bleiben erhalten.

**Frau Stevens-Kimpel** kritisiert die hohen Kosten des Projektes, da die Stadt kein Geld habe.

**Frau Schmale-Weßels** erwähnt, dass die Plytenbergschule eine Brennpunktschule sei. Es wäre fatal, wenn man dort nicht tätig werde.

**Frau Daun** plädiert für eine schnelle Umsetzung des Projektes. Die Bewohner der Weststadt freuen sich auf das neue Außengelände. Sie prognostiziert eine starke Nutzung. Ihr sei jedoch unklar, ob der Bolzplatz ein klassischer Bolzplatz bleibt bestehend aus festem Sand und zwei Toren. Das als Anlage beigefügte Konzept aus Sommer 2022 schlage anders als der im Runden Tisch vorgestellte Plan einen roten Kunststoffbelag vor.

**Frau Fuß** antwortet, dass der vorgestellte Plan des Runden Tisches umgesetzt werde. Bei dem Konzept handle es sich um eine Ideen- und Wunschsammlung, die man bei der Entwurfserstellung hinzugezogen habe.



### **Beschluss (einstimmig):**

Die Sanierungskommission empfiehlt der vorgestellten Planung im dargestellten Kostenrahmen zuzustimmen und die Maßnahme entsprechend umzusetzen.

#### **TOP 6                    Projektförderung im Rahmen des Verfügungsfonds hier: Antrag des Förderverein Ernst Pagels Garten e.V.; Beschluss über eine Zuschußgewährung**

**Frau Fuß** weist darauf hin, dass der Antrag im Regelfall vor Behandlung in der Sanierungskommission im Runden Tisch behandelt werden müsste. Da es aber leider nicht möglich war im Anschluss an die Sitzung des Runden Tisches am 06.06.2023 eine Sitzung der Sanierungskommission stattfinden zu lassen und das Projekt in den Sommerferien stattfinden soll, wurde der Vorstand des Runden Tisches um Zustimmung gebeten, den Antrag vorab in der Sanierungskommission zu behandeln, vorbehaltlich der Zustimmung des Runden Tisches. Diesem Vorgehen wurde zugestimmt.

**Frau Breuer** fasst ihren Antrag zusammen.

### **Beschluss (einstimmig):**

Die Sanierungskommission stimmt vorbehaltlich des Votums des Runden Tisches der Bewilligung von 1.000,00 Euro für das Projekt „Kinder- und Familienfest am 30.07.2023 im Pagels' Garten“ gemäß Antrag - Eingang vom 10.05.2023 - zu. Die Auszahlung erfolgt gemäß den Richtlinien zum Verfügungsfonds

#### **TOP 7                    Informationen**

##### **TOP 7.1                Sachstandsbericht zu Lärmschutzmaßnahmen am Stadtring**

**Frau Fuß** erklärt, dass in der letzten Sitzung um einen Sachstand der NLStBV zum Thema Lärmschutzmaßnahmen zum Stadtring gebeten worden sei. Der Bürgermeister befindet sich aktuell in Gespräche mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Niedersachsen. Sobald sich aus den Gesprächen ein Ergebnis abzeichnet, wird dieses bekannt gegeben.

##### **TOP 7.2                Priorisierung der Bebauungspläne in der Weststadt**

**Frau Fuß** gibt bekannt, dass die Politik sich positiv über die im Runden Tisch und in der Sanierungskommission erfolgte Beteiligung zum Thema Priorisierung der Bebauungspläne in der Weststadt geäußert habe. Die Anregungen aus dem Runden Tisch und der Sanierungskommission seien positiv zur Kenntnis genommen und nicht beanstandet worden. Die Politik habe den Beschluss jedoch um folgenden Passus ergänzt: Eine Abstufung von drei auf zwei Geschosse im Bereich „Conrebbersweg“ soll im Rahmen eines später durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgen.

**Frau Daun** weist darauf hin, dass der Vorschlag bzgl. der Zweigeschossigkeit nicht von den Bürgern sondern vom Planer der Stadt gemacht worden sei.

### **TOP 7.3            Sitzungstermine für das 2. HJ 2023**

**Frau Fuß** gibt die Sitzungstermine für das 2. HJ 2023 bekannt:

Sitzungen des Runden Tisches: 12.09.2023 und 07.11.2023

Sitzungen der Sanierungskommission: 19.09.2023, 10.10.2023 (falls notwendig) und 14.11.2023.

### **TOP 7.4            Anfrage zum Allmersweg: Fehlende Begrünung**

**Frau Fuß** erklärt, dass die Stadt Leer den Hinweis erhalten habe, dass einige Beete des sanierten Allmersweges nicht begrünt worden seien und dort Unkraut wachse. Das beauftragte Unternehmen wurde informiert und die Bepflanzung wird nachgeholt.

### **TOP 7.5            Entwässerung Weststadt**

**Frau Fresemann** bittet um vorherige Ankündigung, wenn das Thema „Entwässerung“ in den Gremien der Sanierung behandelt wird.

### **TOP 8            Anfragen**

Keine.

**TOP 9                    Einwohnerfragestunde zu den behandelten  
Tagesordnungspunkten**

Keine.

**Frau Stevens-Kimpel** schließt die Sitzung um 18:32 Uhr.

Ursula Stevens-Kimpel

Claus-Peter Horst

Mara-Jantje Fuß

Vorsitzender

Bürgermeister

Protokollführerin