



Niederschrift über die Sitzung der Sanierungskommission (SanKom/XVII/006/2018)

Sitzungstermin: Dienstag, den 11.09.2018

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

Ort, Raum: Evenburgallee 51

Anwesend:

Vorsitzende/r

Frau Beate Stammwitz

Ratsmitglieder

Herr Jörg Betz

Frau Engeline Kramer

ab TOP 4

Frau Ursel Nimmrich

Herr Michael Runden

Vertreter für Herrn Dieter Schmidt

Mitglieder Oststadt

Herr Egon Diekmann

Herr Werner Kotulla

Frau Kreszentia Neckritz

Herr Johann Tielboer

Herr Fritz Zitterich

Mitglieder Weststadt

Frau Serpil Cenkci

Migranten

Frau Burcak Coordes

Schulen

Frau Jenny Daun

Einzeleigentümer

Herr Heiko Diekmann

Gewerbe/Handel/Dienstleistungen

Herr Thomas Exner	Wohnungseigentümer
Herr Paul Hartwig	Sport
Herr Nikolaus Kuhlmann	Jugend
Herr Gerrit Weers	Mieter

Verwaltung

Herr Joachim Nesvera	Fachdienst 2.60-Sanierung
Herr Carsten Schoch	Stadtbaurat
Frau Christina Tinschert	Protokollantin

Verwaltung AöR

Herr Uwe Felgenträger	Stadtwerke Leer AöR
Herr Claus-Peter Horst	Stadtwerke Leer AöR

Gäste

Frau Karen Strack	Sanierungsträger re.urban
Herr Peter Tautz	Sanierungsträger GFS

Abwesend:

Ratsmitglieder

Herr Dieter Schmidt

Mitglieder Oststadt

Frau Edith Bramlage	entschuldigt
Herr Alfred Dirksen	entschuldigt
Frau Liane Körte	unentschuldigt
Herr Heinz-Georg Sabath	entschuldigt
Herr Franz Wahden van	entschuldigt

Mitglieder Weststadt

Frau Ellen Benke	Senioren/Behinderte	entschuldigt
Frau Anke Boekhoff	Einzeleigentümer	entschuldigt
Frau Olga Farr-Wodak	Kindergärten	entschuldigt
Frau Anja Wurps	Mieter	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit (Ost und West)
2. Einwohnerfragestunde zu den behandelnden Tagesordnungspunkten
3. Genehmigung der Niederschrift der Sanierungskommission vom 08.05.2018 (SanKom/XVII/005/2018)
4. Entwässerung Ost- und Weststadt
(Sachstandsbericht der Stadtwerke Leer AöR)
-sh. SanKom vom 08.05.2018-TOP 4-
5. Sachstandsbericht Groß-Carree
6. Sachstandsbericht Radsan Park
7. Sachstand und Ausblick
8. Informationen
9. Anfragen
10. Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten
11. Sachstandsbericht Rahmenplan
12. Informationen
13. Anfragen
14. Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit (Ost und West)

Frau Stammwitz eröffnete die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Anträge oder Anmerkungen zur Tagesordnung lagen nicht vor. Frau Stammwitz ließ einzelne Sitzungsmitglieder entschuldigen. Des Weiteren begrüßte sie Herrn Runden als Vertreter für Herrn Dieter Schmidt und neues Ausschussmitglied der Sanierungskommission.

TOP 2 Einwohnerfragestunde zu den behandelnden Tagesordnungspunkten

Keine

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der Sanierungskommission vom 08.05.2018 (SanKom/XVII/005/2018)

Frau Daun merkte an, dass sie in der letzten Sitzung nicht unentschuldigt gefehlt habe und bat um Korrektur dieser Angabe.

Beschluss (einstimmig):

Die Niederschrift über die Sitzung der Sanierungskommission vom 08.05.2018 (SanKom/XVII/005/2018) wird einstimmig genehmigt.

TOP 4 Entwässerung Ost- und Weststadt (Sachstandsbericht der Stadtwerke Leer AöR) -sh. SanKom vom 08.05.2018-TOP 4-

Herr Felgenträger erklärte, dass das Regenrückhaltebecken für den Westerhammrich und den Burfehner Weg fertiggestellt worden sei. An dem Hauptkanal im Burfehner Weg seien inzwischen sowohl die Oststadt als auch die Weststadt angeschlossen. Das Wasser werde dann Richtung Westerhammrich geleitet. Es sei ein Trennsystem hergestellt worden. Die Dimension der Abwassersysteme werde mittels statistischer Regenereignisse nachgewiesen. Im Bereich des Groß-Carrees gebe es entsprechende Vorgaben, dass dort eine Zurückhaltung des Regenwassers zu erfolgen habe, um dieses dann gedrosselt in den Regenkanal abfließen zu lassen. Dieses sei bereits mit dem Klinikum abgestimmt. Da es noch kein B-Plan-Verfahren gäbe, können die Stadtwerke Leer keine entwässerungstechnischen Vorgaben festlegen. Zurzeit würden die entsprechenden Vorhaben auf dem Radsan-Gelände einzeln geprüft.

Die Berechnung für die gesamte Oststadt wurde durchgeführt.

In der Weststadt erfolge die Berechnung von einem entsprechenden Büro. Durch die mögliche Nachverdichtung hätten sich die Berechnungsgrundlagen verändert, da sich durch die Nachverdichtung die natürliche Versickerungsflächen (z. B. Gärten) verringern. In Bezug auf die mögliche Nachverdichtung und die derzeitigen Nachberechnungen der entwässerungstechnischen Anlagen sind von den Stadtwerken Leer möglicherweise Vorgaben bzgl. der Nachverdichtung erforderlich. Eine bauliche Anpassung von vorhandenen entwässerungstechnischen Anlagen würden nicht stattfinden.

Herr Exner sagte, dass das Regenwasser in der Von-Jhering-Straße/Ecke Bavinkstraße, sowie im Burfehner Weg schlecht ablaufen würde. Er fragte, ob die Pumpen zu spät anspringen würden oder was der Grund für dieses Problem sei.

Herr Felgenträger antwortete, dass die Pumpen nicht für das Regenwasser zuständig seien. Möglicherweise würde der Dreck von den Straßen die entsprechenden Abläufe verstopfen und den Abfluss des Regenwassers erschweren.

Herr Tautz erkundigte sich, ob bei den Berechnungen nur die tatsächliche Bebauung berücksichtigt werde.

Herr Felgenträger bejahte dies.

Herr Tautz gab den Hinweis, dass nach dem Bebauungsplan noch eine weitere Bebauung möglich sei und dass er es für sinnvoll halte diese mit einzuberechnen.

Herr Felgenträger antwortete, dass es bereits viele versiegelte Flächen gebe. Sollte eine Bebauung auf einer noch nicht versiegelten Fläche erfolgen, sei hier ggf. eine Regenwasserrückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich.

Herr Tautz sagte, dass man in der Sitzung des Runden Tisches bereits den Hinweis gegeben habe, dass die Nachverdichtung in den aktuellen Bebauungsplänen berücksichtigt werden sollte.

Herr Weers fragte, wie die Regenrückhaltebecken errichtet werden.

Herr Felgenträger antwortete, dass die Regenrückhaltebecken auch als unterirdische Erdbecken erstellt werden können, jedoch sei dies direkt im Stadtgebiet nicht möglich. Es bestehe die Alternative kleine Becken in Bierkistengröße unter einem Stellplatz anzulegen.

Frau Neckritz sagte, dass es sich ihrer Meinung nach heutzutage bei der Beantragung und der Bezahlung um einen großen Aufwand handle.

Herr Felgenträger erklärte, dass die Beantragung zuständigkeitshalber über die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer laufe.

Frau Neckritz fragte, warum der Nitrit-Gehalt im Trinkwasser so hoch sei und warum dieses in den bereits erstellten Gutachten nicht geprüft werden würde.

Frau Daun sagte, dass die Oststadt und die Weststadt über ein gemeinsames Kanalnetz verfügen würden und sie stelle sich die Frage, welche Straßenzüge noch daran angeschlossen seien.

Herr Felgenträger antwortete, dass der I. Bauabschnitt des Burfehner Weges, die Verlängerung der Christine-Charlotten-Straße, die Großstraße, das Klinikum und die Vorbereiche der Weststadt bis zur Heisfelder Straße noch zusätzlich an die Entwässerung über den Burfehner Weg angeschlossen seien. Es würde mit einem bestimmten Trennsystem gearbeitet. Es bestehe die Möglichkeit noch weiteres anzuschließen, dies müsse dann neu berechnet werden.

Herr Weers erklärte, dass es in der Edzardstraße auf Höhe des Finanzamtes auch oftmals zum Stau von Regenwasser auf der Straße käme.

Herr Felgenträger antwortete, dass die Edzardstraße mit in den Planungen der Entwässerung liege. Es müsse dort begonnen werden, wo ein Abfluss des Regenwassers gewährleistet sei. Hinsichtlich weiterer Lösungen im Hinblick auf die Entwässerung werde derzeit an der Ringstraße ein Kanal durch die Rymeerstraße zum Regenrückhaltebecken am Bahndamm gebaut.

TOP 5 Sachstandsbericht Groß-Carree

Herr Schoch erläuterte, dass das Klinikum weiterhin auf der Suche nach einer Kompensationsfläche sei. Damit sei grundsätzlich eine Änderung der bisherigen Festsetzungen verbunden und eine erneute Auslegung/Beteiligung erforderlich. Ein entsprechender Satzungsbeschluss werde daher, entgegen der Aussage in der Sanierungskommission am 08.05.2018 unter TOP 6, in diesem Jahr nicht mehr erfolgen.

TOP 6 Sachstandsbericht Radsan Park

Herr Schoch berichtete, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes (82. Änderung) und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 für das MZO-Gelände in den Stellungnahmen des Landkreises Leer zur frühzeitigen Beteiligung auf den Altlastenverdacht hingewiesen worden sei. Von daher wurde ein Gutachter mit der Untersuchung möglicher Altlasten im Bereich des ehemaligen MZO-Geländes beauftragt. Das entsprechende Untersuchungskonzept läge bereits vor. Die genauen Erfordernisse und erforderlichen Bohrungen würden derzeit in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer erfolgen. Über den weiteren Sachstand werde fortlaufend unterrichtet.

Frau Daun fragte, ob es für den Radsan Park einen detaillierten Grünplan gebe (siehe auch Anfrage von Frau Boekhoff mit Schreiben vom 07.09.2018).

Herr Schoch verneinte dies. Die Fläche sei fast vollständig versiegelt.

TOP 7 Sachstand und Ausblick

Frau Neckritz sagte, dass sie sich mit einem Brief an Herrn Seehofer gewandt und sich darüber beschwert habe, dass der § 34 BauGB einem solche großen Bauten beschenken würde. Im Hoheellernweg sei ein Wohnhaus mit vier Wohneinheiten im Bau, welches eine große Verschattung und Unruhe mit sich bringe. Man sei nicht bereit dazu, hierfür in Form von Ausgleichsbeträgen zahlen zu müssen.

Herr Schoch führte aus, dass die aus der Oststadt gesendeten Signale, für eine Maßstäblichkeit der Nachverdichtung und eine rücksichtsvolle Gestaltung der Gebäude durchaus in der Verwaltung angekommen seien. Er schlage deshalb vor, folgende Formulierung als Ziel in den Rahmenplan Leer-Oststadt aufzunehmen: „Die bauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet soll so gesteuert werden, dass sich Neubaumaßnahmen in ihrer Kubatur und in der sonstigen äußeren Gestalt in den städtebaulichen Maßstab und Kontext der jeweiligen Nachbarschaft einfügen. Hierzu sollen anlassbezogenen Bebauungspläne aufgestellt werden.“

Frau Neckritz sagte, dass dieses für Erleichterung sorgen würde.

Herr Tautz sagte, dass der Vorschlag von Herrn Schoch mit in den Rahmenplan der Oststadt aufgenommen und ergänzt werden würde.

Frau Nimmrich erkundigte sich, welchen Zeitraum sich die Verwaltung hierfür setzen würde und was in der Zwischenzeit mit solchen Bauvorhaben geschehen würde.

Herr Schoch antwortete, dass man ins Planverfahren gehen könne, wenn solche Gebäude drohen würden. Auf diesem Wege bestehe die Möglichkeit, diese zu versagen.

Herr Zitterich betonte, dass im Rahmenplan der Oststadt festgelegt wurde, dass keine Nachverdichtung erlaubt sei.

Frau Daun fragte, was geschehe wenn die Sanierung auslaufe und wann der Rechtsübergang sei.

Herr Schoch antwortete, dass die Bauvorhaben durch den Rahmenplan abgelehnt werden könnten, solange die Sanierung in der Oststadt andauern würde.

Herr Tautz erklärte, dass der Rahmenplan die Sanierungsziele definiere. Man solle sicherstellen, dass die Bebauungspläne entsprechend aufgestellt werden. Die bestehende Bebauung werde nicht verändert. Der Rahmenplan müsse entschärft werden.

Frau Neckritz begrüßte den Vorschlag positiv. Man müsse schließlich an die Zukunft denken und nicht nur eine Lösung für die derzeitigen Probleme suchen.

TOP 8 Informationen

Herr Schoch sagte, dass der Bau der Okko-ten-Broek-Straße abgeschlossen sei und im Oktober/November die Baumpflanzungen vorgenommen werden würden.

TOP 9 Anfragen

Keine

TOP 10 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

Keine

TOP 11 Sachstandsbericht Rahmenplan

Frau Strack erläuterte den Sachstand anhand der Präsentation der letzten Sitzung des Runden Tisches der Weststadt. Anhand der Präsentation erhalte man einen Überblick über den aktuellen Diskussions- und Beschlussstand. Das Ziel der nächsten Sitzung sei es, das Kapitel zur baulichen Entwicklung abzuschließen und sich weiteren Themen wie beispielsweise der Erschließung zu widmen.

Herr Diekmann fragte, ob bei Abriss eines Mehrfamilienhauses in der Edzardstraße/Ecke Conrebbersweg ein Einfamilienhaus errichtet werden müsse.

Frau Strack erläutert, dass das nach jetzigem Stand der Diskussion ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden müsse, es aber Ziel sei, an den Runden Tisch zu appellieren, die Wiederherstellung des Bestandes (gleiche Kubatur, gleiche Höhe) zuzulassen.

Alle jetzt beschlossenen Regelungen würden im Zuge der Erarbeitung von Bebauungsplänen dann im Detail noch einmal diskutiert.

Herr Tautz weist darauf hin, dass die Sicherung der Bestände auch im Fall von Abriss und Neubau auch aus rechtlicher Sicht seines Erachtens zu empfehlen sei.

Frau Daun fragte, wann die neuen Bebauungspläne abgeschlossen sein müssen und wie lange die sanierungsrechtlichen Genehmigungen Neubauvorhaben verhindern können. Weiterhin verstehe sie nicht, warum seitens der Politik plötzlich so ein Druck aufgebaut werde und dem Runden Tisch nur noch zwei Sitzungen für die Diskussion des Rahmenplanes eingeräumt werde.

Herr Tautz antwortete, dass die nun formulierten Sanierungsziele die Ausnutzbarkeit der Grundstücke einschränke, da die derzeit gültigen Bebauungspläne meist eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zulassen würden. Aus diesem Grunde müssen die Sanierungsbebauungspläne zügig umgesetzt werden.

Der Zeitraum für die Umsetzung dieser einschränkenden Sanierungsziele sei im Gesetz nicht geregelt, die Rechtsprechung gehe von einem Zeitraum von vier bis sechs Jahren aus. Dies hängt daher immer von den Besonderheiten des Einzelfalls ab. Bezüglich der Frage, warum die Politik solch ein Druck ausübe (OZ Artikel vom 24.08.2018), verwies Herr Tautz auf das Protokoll des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 22.08.2018.

Herr Runden sagte, dass er Anrufe von mehreren Investoren erhielt, welche Bauanträge gestellt haben. Derzeit erfolge eine pauschale Ablehnung, da noch unklar sei, wie zukünftig verfahren werden solle. Aus diesem Grunde versuche man den Abschluss des Rahmenplanes voranzuschieben, um den Investoren auch eine Grundlage für ihre Planungen geben zu können.

Frau Neckritz weist darauf hin, wie lange es gedauert habe den Rahmenplan für die Oststadt zu erstellen.

Herr Weers meinte, man hätte an das Ganze anders herangehen müssen. Ursprünglich sei es um die Potenzialflächen gegangen, doch bisher habe man sich nur mit den Flächen der Einfamilienhausbebauung aufgehalten.

Frau Daun ergänzt, dass sich der Rahmenplan auch gerade mit den Bereichen der größeren Potenzialflächen (z.B. Fläche „Völcker und Peters“ oder Bereich um den „Pagels Garten“) befassen sollte. Ihrer Meinung nach würden zwei bis drei Sitzungen des Runden Tisches nicht ausreichen um diese Angelegenheiten abschließend zu besprechen.

Frau Strack erläutert, dass die Regelungen zur Nachverdichtung im Rahmenplan vor allem als Grundlage zum Umgang mit Bauanträgen dienen, da das gültige Planungsrecht insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser derzeit eine höhere Ausnutzung ermögliche, als künftig gewünscht werde. Nur so könne eine Grundlage geschaffen werden, um ungewünschte Entwicklungen zu verhindern bevor es neue Bebauungspläne gibt.

Der Rahmenplan formuliere, dass im ganzen Gebiete die Bebauungspläne überprüft bzw. neu aufgestellt werden sollten.

Für eine Entwicklung der Potentialflächen sei die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, daher müssen für diese Flächen keine weitergehenden Regelungen im Rahmenplan getroffen werden sondern könne die Diskussion im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung geführt werden.

Dies sei im Rahmenplan (Text und Karte) auch entsprechend formuliert und dargestellt.

Frau Stammwitz sagte, dass weitere Diskussionen in den Sitzungen des Runden Tisches fortgeführt werden können und schloss somit die Sitzung um 20:30 Uhr.

TOP 12 Informationen

Keine

TOP 13 Anfragen

Keine

**TOP 14 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungs-
punkten**

Keine

gez. Beate Stammwitz

Vorsitzende

gez. Beatrix Kuhl

Bürgermeisterin

gez. Christina Tinschert

Protokollführerin

F.d.R.:

Protokollführerin