



---

## Niederschrift über die Sitzung der Sanierungskommission (SanKom/XVII/004/2017)

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 28.11.2017  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:25 Uhr  
**Ort, Raum:** Nachbarschaftstreff des Bauvereins Leer,  
Evenburgallee 51

### Anwesend:

#### Vorsitzende

Frau Beate Stammwitz

---

#### Ratsmitglieder

Frau Engeline Kramer

---

Frau Ursel Nimmrich

---

#### Mitglieder Oststadt

Herr Egon Diekmann

---

Herr Werner Kotulla

---

Frau Kreszentia Neckritz bis TOP 9

---

Herr Heinz-Georg Sabath

---

Herr Johann Tielboer

---

Herr Franz Wahden van bis TOP 9

---

Herr Fritz Zitterich

---

#### Mitglieder Weststadt

Frau Anke Boekhoff

---

Herr Heiko Diekmann

---

Herr Thomas Exner

---

Frau Olga Farr-Wodak

---

Herr Paul Hartwig

---

Herr Nikolaus Kuhlmann

---

Herr Gerrit Weers

---

Frau Anja Wurps

---

### **Verwaltung**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Herr Joachim Nesvera | Verwaltung 2.60 Sanierung (gleichzeitig<br>Protokollführung) |
| Herr Carsten Schoch  | Stadtbaurat  |
| Frau Karen Strack    | Sanierungsmanagement   |
| Herr Peter Tautz     | Sanierungsmanagement   |

---

### **Abwesend:**

### **Ratsmitglieder**

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Herr Jörg Betz      | unentschuldigt |
| Herr Dieter Schmidt | unentschuldigt |

---

### **Mitglieder Oststadt**

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Frau Edith Bramlage | entschuldigt   |
| Herr Alfred Dirksen | entschuldigt   |
| Frau Liane Körte    | unentschuldigt |

---

### **Mitglieder Weststadt**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Frau Ellen Benke    | entschuldigt |
| Frau Serpil Cenkci  | entschuldigt |
| Frau Burcak Coordes | entschuldigt |
| Frau Jenny Daun     | entschuldigt |

---

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit (Ost und West)
- 2 Einwohnerfragestunde  
Teil A: Oststadt
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sanierungskommission vom 19.09.2017 (SanKom/XVII/003/2017)
- 4 Großcarrée
- 4.1 80. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großcarrée“
  - 1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen
  - 2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie AuslegungsbeschlussVorlage: 2.61/XVII/0452/2017
- 4.2 Bebauungsplan Nr. 217 „Großcarrée“
  - 1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen
  - 2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie AuslegungsbeschlussVorlage: 2.61/XVII/0453/2017
- 5 Sachstandsbericht Radsan Park
- 6 Sachstandsbericht Straßenerneuerungen
- 7 Informationen
- 8 Anfragen
- 9 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten  
Teil B: Weststadt
- 10 Verpflichtung der Mitglieder der Bürgervertretung
- 11 Bericht über die Vorstellung der Freiraumplanung im RT am 07.11.2017
- 12 Informationen

12.1 Antrag der Stadtwerke Leer AöR auf Baumfällarbeiten "Am Pumpwerk"

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, stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie ließ einzelne Ausschussmitglieder entschuldigen.

### **TOP 2 Einwohnerfragestunde**

Keine

### **TOP Teil A: Oststadt**

### **TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der Sanierungskommission vom 19.09.2017 (SanKom/XVII/003/2017)**

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

Die Niederschrift über die Sitzung der Sanierungskommission vom 19.09.2017 (SanKom/XVII/003/2017) wird einstimmig genehmigt.

### **TOP 4 Großcarrée**

#### **TOP 4.1 80. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großcarrée“ 1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen 2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie Auslegungsbeschluss Vorlage: 2.61/XVII/0452/2017**

**Herr Schoch** wies ergänzend zu der Vorlage darauf hin, dass neben der Vorstellung in der zuvor stattgefundenen Sitzung des Runden Tisches in der heutigen Sitzung sowie in den anschließenden Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 05.12.2017 und in der Sitzung des VA am 06.12.2017 u.a. der Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Großcarrée“ gefasst werden solle. Im Zusammenhang der frühzeitigen Beteiligung seien neben 17 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange auch 11 Stellungnahmen von Bürgern eingereicht worden. Diese Stellungnahmen seien in Form einer Abwägungstabelle der Vorlage beigefügt worden.

In der Folge seien leichte Anpassungen im Plan vorgenommen worden. U.a. sei der Straßenbereich der Augustenstraße in Höhe der Tiefgaragenzufahrt ausgeweitet worden. Weiterhin sei der Umweltbericht um die Erforderlichkeit von Kompensationsflächen ergänzt worden, die in der Gemeinde Hesel realisiert würden. Die diesbezüg-

liche Kontrollfunktion erfolge zwischen der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer. Zusätzlich gebe es Änderungen in den Festsetzungen des Schallschutzes. Die Untersuchung der Zech Ingenieurgesellschaft komme zu dem Ergebnis, dass es im Tageszeitraum an der umliegenden Bebauung nicht zu unzulässigen Geräusentwicklungen komme. Aufgrund von sonstigen Orientierungswerten sei die Nutzung der Tiefgarage und des Parkplatzes im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) auszuschließen, solange das Gebäude Augustenstraße 24 für Wohnzwecke genutzt werde.

Dieser Stand stelle nach Darstellung von **Herrn Schoch** das Verhandlungsergebnis zwischen Verwaltung und Klinikum dar, Änderungen könnten im Rahmen der politischen Beratung von der Politik initiiert werden.

**Frau Boekhoff** kritisierte die Höhe der Baukörper und zweifelte an der Aussage, dass die Bebauung den individuellen Wohnwert nicht mindern würde

**Herr Kotulla** bemängelte aufgrund der Bauhöhen den Tatbestand des Schattenwurfes für die Bewohner in den Wintermonaten.

#### **Beschluss: (8 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 6 Enthaltungen)**

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß Tabelle (Anlage 1) und dem Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der vorliegenden Form (Anlage 2, Anlage 3 und Anlage 4) wird zugestimmt.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB sollen durchgeführt werden.

#### **TOP 4.2 Bebauungsplan Nr. 217 „Großcarrée“**

##### **1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen**

##### **2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie Auslegungsbeschluss**

**Vorlage: 2.61/XVII/0453/2017**

**Frau Nimmrich** fragte, ob sich hinsichtlich der Planungen des Klinikums weitere Änderungen ergeben hätten. **Herr Schoch** verneinte dieses.

#### ***Protokollergänzung/Klarstellung:***

*An den Darstellungen zu den überbaubaren Flächen haben sich entgegen der o.a. Aussage Veränderungen ergeben; die Gebäudehöhen liegen nach wie vor bei 12,50 m bzw. 15,50 m, allerdings wurde die Zone, in der eine Höhe von 15,50 m zulässig ist, gegenüber dem letzten Planungsstand etwas verkleinert (abgerückt von der Bebauung an der Christine-Charlotten bzw. Großstraße), um die Verschattung der angrenzenden Bebauung zu vermindern. Technische Dachaufbauten sind auch über diese Höhe hinaus zulässig, sofern sie untergeordnet seien.*

*Diese neue Planänderung wird in der Sitzung des StA am 05.12.2017 mit der entsprechenden Gegenüberstellung der „neuen“ und „alten“ Planung erläutert.*

**Beschluss: (8 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 7 Enthaltungen)**

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß Tabelle (Anlage 1) und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 217 mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht (Anlage 2, Anlage 3 und Anlage 4) in der vorliegenden Form wird zugestimmt.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB sollen durchgeführt werden.

**TOP 5 Sachstandsbericht Radsan Park**

**Herr Schoch** erinnerte eingangs, dass im Mai 2017 im Forum des Runden Tisches ein Sachberichtsbericht gegeben worden sei und danach die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden habe. Ziel sei es, im Januar oder Februar 2018 den Beschluss für die öffentliche Auslegung im StA und VA herbeizuführen.

**Herr Schoch** stellte den Planungsstand für das Riegelgebäude entlang der Großen Roßbergstraße vor und wies vorab darauf hin, dass es sich hier nur um einen Planungsstand handele, ein diesbezüglicher Bauantrag läge der Stadt noch nicht vor. Das Gebäude solle exakt 150,13 m lang werden (17,50 m tief und 13,02 m hoch auf der Seite zur Großen Roßbergstraße bzw. 7,80 m zur Innenseite), dabei in 6 optische Abschnitte gegliedert sein und damit als Riegelbau den Zug- und Autolärm fernhalten.

Das Gebäude werde eine Tiefgarage mit 92 Stellplätzen und im Erdgeschoß weitere 81 Stellflächen für Fahrzeuge bekommen. Die Zufahrt in das Untergeschoss solle gemäß Plan an der südlichen Grundstücksgrenze von der Großen Roßbergstraße aus erfolgen.

Im ersten Obergeschoss stünden ca. 2.000 qm als Gewerbeeinheiten für Büro- und Dienstleistungen zur Verfügung. In den beiden darüber liegenden Obergeschossen sollen jeweils 20 Wohnungen entstehen, die jeweils eine Wohnungsgröße von ca. 65 qm aufweisen; 4 Wohnungen werden rollstuhlgerecht, alle übrigen barrierefrei sein. Nach Westen hin werde das Gebäude ab dem 2. Obergeschoss eingestaffelt, so würden Dachterrassen für das 2. OG entstehen, während im 3. OG Balkone eingebaut würden.

Die Miete werde vom Planer/Investor mit 7,50 €/qm Kaltmiete angegeben. Insgesamt würden nach dem Stand der Planungen mit den Bestandsgebäuden auf dem Gelände 170 Wohnungen entstehen sowie 90 Plätze in der geplanten Einrichtung für Demenzkranke.

**Frau Stammwitz** wies darauf hin, dass die Politik preiswerten Wohnungen fordere und bat um Information, ob es sich bei der angegebenen Miete von 7,50 €/qm um die Endkaltmiete handele oder noch weitere Kosten hinzukämen.

**Herr Schoch** erläuterte, dass sich die politische Diskussion um preiswerte Wohnungen in den letzten ca. 2 Jahren ergeben habe. Zu diesem Zeitpunkt sei die Entwicklung des MZO-Geländes allerdings schon in der Umsetzungsphase gewesen. Er appellierte, für das laufende Verfahren keine neuen Anforderungen zu formulieren und wies darauf hin, dass sich aus dem Rahmenplan keine Forderung nach bestimmten Maximalmieten ergeben. Weiterhin sei die Förderung im Rahmen der Sanierung auf den Abriss beschränkt gewesen mit dem Ziel, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Zum damaligen Zeitpunkt sei man froh gewesen, dass sich Investoren gefunden hatten nach Jahren des Stillstands.

**Herr Tautz** bestätigte diese Aussagen und wies ergänzend darauf hin, dass im Rahmen der Modernisierungsförderung eine Mietobergrenze in Anlehnung an den sozialen Wohnungsbau vereinbart worden sei, um Verdrängungsprozesse im Bestand zu verhindern.

**Frau Stammwitz** wiederholte für die SPD-Fraktion, dass in Gesprächen mit den Investoren eine sozialverträgliche/bezahlbare Miete zugesagt worden sei.

**Frau Nimmrich** dagegen votierte, dass es im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum keine vorherigen Zusagen und Äußerungen im Runden Tisch gegeben habe.

**Herr Zitterich** ergänzte im Hinblick auf die Miethöhe und der entsprechenden Auslastungskapazität der Wohnungen, dass dieses Angebot im Endeffekt das Risiko des Investors sei.

## **TOP 6 Sachstandsbericht Straßenerneuerungen**

**Herr Schoch** gab einen kurzen Sachstandsbericht über die im Bau befindlichen Straßen „Okko-ten-Broek-Straße“ und die „Cirksenastraße“ und verwies auf die witterungsbedingten Unannehmlichkeiten der Nutzung dieser Straßenzüge.

## **TOP 7 Informationen**

Keine

## **TOP 8 Anfragen**

**Herr Sabath** erkundigte nach dem Verkehrsgutachten im Hinblick auf die neue Ampelanlage im Bereich der Augustenstraße/Strohhut.

**Herr Schoch** teilte mit, dass diesbezüglich das gleiche Ingenieurbüro für die Auswertung der Verkehrsentwicklung tätig sei.



## TOP 9 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten

Keine

## TOP Teil B: Weststadt

## TOP 10 Verpflichtung der Mitglieder der Bürgervertretung

**Frau Stammwitz** hieß die weiteren neuen Bürgervertreter/innen der Weststadt (**Frau Farr-Wodak** und **Herrn Hartwig**) in diesem Ausschuss herzlich willkommen und verpflichtete sie, ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch zu erfüllen und die Gesetze zu beachten.

Diese o.a. Mitglieder wurden gemäß § 42 i.V.m. § 54 NKomVG über ihre besonderen Pflichten nach § 40 bis 42 NKomVG (Amtsverschwiegenheit, Mitwirkungsverbot, Vertretungsverbot) belehrt. Die entsprechenden Gesetzestexte wurden ihnen ausgehändigt.

## TOP 11 Bericht über die Vorstellung der Freiraumplanung im RT am 07.11.2017

**Herr Schoch** informierte die Mitglieder, dass in der Sitzung des Runden Tisches Weststadt drei ausgesuchte Ingenieurbüros ihre Planungsentwürfe für den Teilbereich Olthaver Straße/Stadtring/Deichstraße/Königskamp präsentierten mit den Zielen:

- *Erhalt von Pagels Garten*
- *stärkere Anbindung des Pagels Garten an das nördlich angrenzende Wohngebiet*
- *Öffnung der Einrichtung der obw zum Stadtteil*
- *Sicherung der Durchwegung des Gebietes von der Olthaverstraße zur Deichstraße*
- *Erweiterungsperspektive für den Nahversorger an der Olthaverstr. (Größenordnung 300 qm)*
- *Realisierung einer ergänzenden Wohnbebauung*
- *Vorschlag für die Schaffung von Begegnungsorten und Bewegungsflächen*
- *Organisation des Parkens (Neubau und ggf. Bestand) – Stellplätze und Garagen*

Die Büros hätten neben den üblichen Planunterlagen die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt bekommen und seien in der Zukunftswerkstatt am 11.08.2016 präsent gewesen.

Die zusammenfassenden Ergebnisse dieser Mehrfachbeauftragung würden wie folgt lauten:

### **Entwurf Locodrom (Berlin)**

- *markanter dreieinhalbgeschossiger baulicher Rahmen*
- *Neubebauung am Königskamp in diesem Maßstab*
- *Verweben von Grün und Gebäude durch mäandrierende Baukörper*

- *Parcours als klare Zäsur mit Pagels Hof und Skaters Island,*
- *Pagels Garten wird erweitert und ein grüner Innenbereich*
- *Multiplatz mit Café im Innern des Straßengevierts*
- *Parkierung in Tiefgaragen*

### **Entwurf nsp (Hannover)**

- *drei/viergeschossige Zeilenbauten senkrecht zur Olthaver Straße, Stadtvillen als Kopfbauten III/II*
- *zweigeschossige, flachgedeckte rückwärtige Bebauung am Königskamp, Erhalt der Vordergebäude*
- *grüne Korridore zwischen den Gebäuden*
- *Umbau eines Teilstücks der Olthaverstr. zum Quartiersplatz*
- *Parken in der Olthaverstr., zwischen Zeilen und Stadtvillen und gebäudenah rückwärtig Königskamp*

### **Entwurf Kilian + Kollegen mit neun grad architektur (Oldenburg)**

- *Zeilenförmige straßenseitig drei- und rückwärtig zweigeschossige Baukörper um drei Höfe*
- *zweigeschossige, rückwärtige Bebauung am Königskamp, Erhalt der Vordergebäude*
- *vielfältige Durchwegbarkeit der Höfe, zwei Wegeachsen in Nord-Süd-Richtung*
- *Multifunktionsspielfeld nördlich der Pumpwerkgebäude*
- *Quartiersplatz zwischen Nahversorger und Wohn- und Geschäftshäusern*
- *Parkierung ebenerdig zum Stadtring, im östlichen Innenhof, gebäudenah rückwärtig Königskamp*

## **TOP 12 Informationen**

### **TOP 12.1 Antrag der Stadtwerke Leer AöR auf Baumfällarbeiten "Am Pumpwerk"**

**Herr Schoch** informierte über den bei der Stadt eingereichten Antrag der Stadtwerke Leer AöR hinsichtlich der geplanten Baumfällungen im Bereich des Gebietes „Am Pumpwerk.“ Diesbezüglich werde die AöR in der Sitzung des Runden Tisches Weststadt am 05.12.2017 entsprechende detaillierte Erläuterungen geben.

## **TOP 13 Anfragen**

Keine

## **TOP 14 Einwohnerfragestunde zu den behandelten Tagesordnungspunkten**

Keine

Vorsitzende

Bürgermeisterin

Protokollführer