

**Protokoll über die Sitzung Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Wilhelmshaven
am Dienstag, 27. September 2022, 15:00 Uhr, ehemalige Verwaltungsstelle , Nr. 8/2022**

Anwesend:

Mitglied SPD-Fraktion

Ausschussmitglied Norbert Peter Brandt

Ausschussvorsitzender Detlef Schön

Stellv. Ausschussvorsitzender Kristian Stoermer

Mitglied CDU-Fraktion

Ausschussmitglied Olaf Werner

Mitglied Gruppe "GRÜNE und GfW"

Ausschussmitglied ChristianE Seyffer

Ausschussmitglied Petra Stomberg

Mitglied Fraktion WIN@WBV

Ausschussmitglied Olaf Fischer

Mitglied Gruppe "Die BUNTEN"

Beigeordneter Andreas Tönjes

Mitglied AfD-Fraktion

Grundmandat Detlef Stump

Mitglied Gruppe FDP/FW

Grundmandat Dr. Günther Schulte

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Fachbereich 61 Britta Dirks

Fachbereichsleiter 63

Fachbereich 63 Georg Brunken

Protokollführer

Fachbereich 61 Joachim Noack

Stadtbaurat

Dezernent III Niksa Marusic

Stellv. Fachbereichsleiter

Fachbereich 61 Dr. Christian Hofbauer

A Öffentlicher Teil

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Vorlagen an den Rat
- 3.1 88. Änderung des Flächennutzungsplans von 1973 -Kreuzungsbereich Preußen- **216/2022**
/Möwenstraße-, Aufstellungsbeschluss
- 3.2 Vorbereitung des Verkaufs des Grundstücks Grenzstr. 24 (alte Stadthalle) und Errichtung einer neuen Stadthalle **265/2022**
- 3.3 Antrag Gruppe GRÜNE und GfW: Fusion von TBW und GGS **563/2022**
- 4 Vorlagen an den Verwaltungsausschuss
- 4.1 88. Änderung des Flächennutzungsplans von 1973 - Kreuzungsbereich Preußen- **217/2022**
/Möwenstraße-, Beschluss über die Art der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 5 Mitteilungen und Anfragen
- 5.1 Projektvorstellung Bankencarrée
- 5.2 Qualifizierter Mietpreisspiegel
- 5.3 Vortrag Bauleitplanung
- 5.4 Versiegelungsflächen Potenburg
- 5.5 Vorgartengestaltungssatzung
- 5.6 Stadtteilbeirat
- 5.7 Hotel am Bismarckplatz / Botanischer Garten
- 5.8 Bebauung der Marktstraße West / ehem. Minenlagerhäuser
- 5.9 Ehemaliges C&A-Gebäude / ehem. Karstadtgebäude
- 6 Öffentliche Anhörungen

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit

Herr **Schön** eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Herr **Tönjes** bemängelte, dass keine Protokolle zur Genehmigung anstehen und auch nicht vorliegen.

Herr **Marušić** erklärte, dass bis auf das Protokoll vom 13.09. alle Protokolle im RIS eingestellt und auch bereits beschlossen sind.

Herr **Schön** informierte, dass der TOP 5.1 aus gesundheitlichen Gründen der Vorsteller verschoben werden muss.

Die geänderte TO wurde einstimmig angenommen.

3 Vorlagen an den Rat

3.1 88. Änderung des Flächennutzungsplans von 1973 - 216/2022 Kreuzungsbereich Preußen-/Möwenstraße-, Aufstellungsbeschluss

Frau **Dirks** stellte die Vorlage ausführlich vor.

Herr **Schön** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung:

Beschluss:

-mehrheitlich zugestimmt-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplans von 1973 –Kreuzungsbereich Preußen-/Möwenstraße-. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

3.2 Vorbereitung des Verkaufs des Grundstücks Grenzstr. 24 (alte 265/2022 Stadthalle) und Errichtung einer neuen Stadthalle

Herr **Marušić** stellte die Vorlage ausführlich vor.

Herr **Schön** gab die Sitzungsleitung ab an Herrn Stoermer.

Herr **Schön** erklärte, dass die SPD-Fraktion der Vorlage nicht zustimmen wird. Er führte weiter aus, dass es einen Auftrag des Rates gibt, dass die Standorte

Friedenstraße und Grenzstraße näher untersucht werden sollen und das Ergebnis dem Rat vorgelegt wird. Dies ist bisher nicht erfolgt. Des Weiteren wird in Zweifel gezogen, dass eine Ertüchtigung der Halle in der Grenzstraße nicht doch noch wirtschaftlich möglich ist, wie durch einige unabhängige Architekten bestätigt wurde. Er verwies weiter auf die Stimmung in der Bevölkerung zum Bau einer neuen Stadthalle und auf das Haushaltsdefizit von 30 Mio. €.

Herr **Marušić** antwortete, dass man genau das untersucht habe und es sich ergeben hat, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der bestehenden Halle nicht mehr möglich ist. Dies betrifft auch die Tatsache, dass die Halle sich im 1. OG befindet und mit größeren LKW nicht anfahrbar ist.

Herr **Fischer** führte aus, dass man mit Architekten gesprochen habe, die es durchaus für möglich halten, die Halle weiter zu nutzen. Er schlug vor, ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen. Sollte sich niemand finden, der den Weiterbetrieb realisieren kann könne man sich weiter Gedanken über einen Abbruch/Verkauf machen.

Frau **Stomberg** beantragte getrennte Abstimmung zu allen Punkten. Dem Interessenbekundungsverfahren stimmte sie zu, eine neue Stadthalle in der Grenzstraße halte sie für nicht möglich. Aber auch an anderen Standorten ist ein Neubau eigentlich kein Thema aufgrund der finanziellen Lage der Stadt als auch der personellen Situation bei GGS.

Herr **Tönjes** schloss sich den Ausführungen von Herrn Schön an. Auch er werde der Vorlage nicht zustimmen.

Herr **Brandt** fragte, ob nach den Ausführungen des Dezernenten sowie auch dem Ergebnis der Bürgerbefragung nur noch der Standort Friedenstraße in Frage kommt.

Herr **Marušić** antwortete, dass das so nicht richtig sei, da die Vorlage vorsehe, alle möglichen Standorte zu untersuchen.

Herr **Stump** schloss sich den Ausführungen an und bemängelte, dass die Schäden der bestehenden Stadthalle beim Kauf nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Herr **Marušić** erwiderte, dass der Investitionsbedarf bereits bekannt war, sich aber erst später die Schäden an der Belüftungsanlage herauskristallisiert haben.

Frau **Mandt** fragte nach den laufenden Kosten der Stadthalle, welche bei einem Nichtbetrieb anfallen werden.

Herr **Marušić** antwortete, dass ein Teil vermietet sei und für 2021 ein Verlust von 60.000 € gemacht wurde. Vor den zurzeit exorbitant steigenden Energiekosten ist weiter mit Verlusten in Höhe von mindestens 200.000 € jährlich zu rechnen, was durch einen Verkauf verhindert werden könne.

Frau **Seyffer** fragte, ob hinsichtlich schwindender Publikumszahlen ein

Weiterbetrieb in kleinerem Rahmen nicht besser sei.

Herr **Marušić** antwortete, dass es nicht an der Größe sondern insbesondere an der Lage der Halle im 1. OG hapert. Er erläuterte zudem die vorhandenen Schäden und Mängel.

Herr **Becker** kritisierte, dass es seitens GGS bereits frühzeitig (2012) versäumt wurde, die Halle zeitgerecht zu sanieren und instand zu halten. Er verwies auf die Bürgerbefragung, welche im Ergebnis eine neue Stadthalle am Banter See komplett ausgeschlossen habe und wobei eher der Standort Grenzstraße favorisiert wurde. Er fragte, wie man es dem Bürger nun begreiflich machen soll, das Objekt jetzt verkaufen zu wollen. Zudem fehle ihm eine genaue Kostenkalkulation für eine vernünftige Entscheidungsfindung.

Herr **Dr. Schulte** bat um frühzeitige Änderungsanträge und begrüßte die Absicht der Verwaltung, das Thema nun zum Abschluss zu bringen. Er verwies weiter darauf, dass die Mittel des Strukturhilfefonds zur Verfügung stehen und damit auch das Geld für eine neue Halle vorhanden wäre. Er präferiere auch den Standort Grenzstraße und misstraue den bisherigen Sachverständigenvorträgen zur Schließung des Standortes aufgrund deren Interessenlage.

Herr **Fischer** stellte folgenden Änderungsantrag:

1. *Der Rat beschließt für das Grundstück Grenzstraße 24 ein Interessenbekundungsverfahren zu eröffnen, welches auf die Realisierung einer Stadthalle und/oder einer weiteren städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeit abzielt.*
2. *Der Rat der Stadt Wilhelmshaven spricht sich grundsätzlich für die Notwendigkeit einer Stadthalle aus. Dabei soll zukünftig das unternehmerische Risiko hauptsächlich von einem privaten Betreiber getragen werden.*
3. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Machbarkeit unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Interessenbekundungsverfahrens sowie der wirtschaftlichen und personellen Ressourcen zu prüfen. Die vorliegende Nutzungs- und Entwicklungsstudie wird zu diesem Zweck aktualisiert. Abhängig vom Ergebnis der Prüfung wird dann ein geeigneter Standort für eine Stadthalle ermittelt und das Ergebnis dem Rat zur endgültigen Entscheidung vorgelegt.*

Herr **Stoermer** schlug vor, zuerst die Beschlüsse der Fachausschüsse abzuwarten um dann zu einer neuen Beratung zu kommen.

Herr **Tönjes** beantragte die Vertagung der Beschlussfassung, um entsprechend Zeit für die Diskussion zu haben.

Herr **Schön** unterstützt den Vertagungsantrag, auch um die Änderungsanträge diskutieren zu können.

Herr **Stoermer** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung zum Geschäftsordnungsantrag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen **beschließt mit 8 JA-Stimmen bei 1 Enthaltung einstimmig die Vertagung der Beschlussfassung.**

Beschluss:

-vertagt-

1. Der Rat beschließt das Grundstück Grenzstraße 24 als möglichen Standort für einen Neubau der Stadthalle auszuschließen.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Verkauf der Liegenschaft Grenzstr. 24, Jadezentrum, und Gerichtstr. 5, Parkhaus im Zentrum (PIZ) vorzubereiten
3. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven spricht sich für die Errichtung einer neuen Stadthalle aus.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Machbarkeit unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und personellen Ressourcen zu prüfen. Die vorliegende Nutzungs- und Entwicklungsstudie wird zu diesem Zweck aktualisiert und auf Grundlage dieser ein geeigneter Standort für einen Neubau ermittelt und das Ergebnis dem Rat zur endgültigen Entscheidung vorgelegt.

3.3 Antrag Gruppe GRÜNE und GfW: Fusion von TBW und GGS

563/2022

Frau **Stomberg** stellt einen Antrag auf Vertagung, da der Antrag nochmals überarbeitet werden soll.

Herr **Schön** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung über den Geschäftsordnungsantrag zur Vertagung.

Der Ausschuss für Planen und Bauen **beschließt mit 8 JA-Stimmen bei 1 Enthaltung einstimmig die Vertagung der Beratung und Beschlussfassung.**

Beschluss:

-vertagt-

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung möge prüfen, ob eine Zusammenlegung der städtischen Gesellschaften ‚Technische Betriebe Wilhelmshaven‘ (TBW) und ‚Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven‘ (GGG) formaljuristisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.

Dabei sollten insbesondere folgende Punkte dem Rat erörtert werden:

- a) juristische Machbarkeit und mögliche Hürden
- b) wirtschaftliche Machbarkeit und Effekte auf den Haushalt der Stadt
- c) personelle Auswirkungen.

Begründung:

Seit längerem sind dem Rat der Stadt die extrem angespannte personelle Situation, insbesondere bei GGG und die damit verbundenen negativen Effekte auf den Haushalt der Stadt Wilhelmshaven bekannt. Die personelle Situation lässt sich nach Angaben der Verwaltung nicht kurzfristig lösen.

Aus Sicht der Ratsgruppe GRÜNE und GfW läge die Lösung in einer Fusion der beiden stadteigenen Gesellschaften.

Der Antrag sollte zunächst Nicht-Öffentlich behandelt werden, um die Mitarbeitenden und die Öffentlichkeit nicht im Vorfeld schon zu verunsichern.

4 Vorlagen an den Verwaltungsausschuss**4.1 88. Änderung des Flächennutzungsplans von 1973 - 217/2022 Kreuzungsbereich Preußen-/Möwenstraße-, Beschluss über die Art der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Herr **Schön** bat den Ausschuss für Planen und Bauen um Abstimmung über den Antrag mit Änderungen:

Der Ausschuss für Planen und Bauen **beschließt mit 8 JA-Stimmen bei 1 NEIN-Stimme mehrheitlich:**

Beschluss:

-mehrheitlich zugestimmt-

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wilhelmshaven beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die 88. Änderung des Flächennutzungsplans von 1973 – Kreuzungsbereich Preußen-/ Möwenstraße- in Form einer Sprechstunde während der Dienstzeit im Technischen Rathaus durchzuführen, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

5 Mitteilungen und Anfragen**5.1 Projektvorstellung Bankencarrée**

Dieser TOP wurde auf die nächste Sitzung am 20.11.1022 vertagt.

5.2 Qualifizierter Mietpreisspiegel

Herr **Dr. Hofbauer** erklärte, dass seitens des Rates bereits eine Beschlussfassung hinsichtlich der Erstellung eines Mietspiegels gefasst wurde. Er führte weiter aus, dass in diesem Zusammenhang ein grundsicherungsrelevanter Mietspiegel erstellt werden sollte, was zu Einsparungen in Höhe von ca. 20.000 € führen würde. Er erläuterte ausführlich die Unterschiede der einzelnen Mietspiegelvarianten (einfach, qualifiziert, grundsicherungsrelevant).

Frau **Mandt** fragte, wodurch die Einsparungen entstehen und bat darum, die Präsentation kurzfristig den Ausschuss-/Ratsmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

Herr **Dr. Hofbauer** antwortete, dass für die angemessenen Kosten der Unterkunft ein eigenes Gutachten erforderlich ist, was etwa 30.000 € kostet. Die Kosten für die Erstellung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels belaufen sich auf etwa 33.000 €. Daher sei es angeraten dies im Zusammenhang mit der Erstellung des Mietspiegels zusammenzufassen, wodurch sich diese Einsparung ergäbe.

5.3 Vortrag Bauleitplanung

Frau **Dirks** erläuterte ausführlich das Verfahren und die Bedeutung der Bauleitplanung.

Der Ausschuss für Planen und Bauen nahm zustimmend Kenntnis.

5.4 Versiegelungsflächen Potenburg

Herr **Dr. Schulte** fragte nach dem Sachstand bezüglich der Versiegelung im Baugebiet Potenburg.

Herr **Brunken** antwortete, dass die entsprechenden Flächen vermessen wurden und mit der Anhörung der Betroffenen begonnen wurde. Es haben sich auch bereits Bewohner/Eigentümer gemeldet, welche freiwillig zurückbauen wollen.

Frau **Stomberg** widersprach den Ausführungen und erklärte, dass sich viele Bewohner dahingehend beklagen, dass sie ihre Parkplätze für Grünflächen opfern müssten.

5.5 Vorgartengestaltungssatzung

Herr **Tönjes** fragte nach dem aktuellen Stand der angekündigten Vorgartengestaltungssatzung.

Herr **Brunken** erklärte, dass man hier eng mit dem Fachbereich Stadtplanung und –erneuerung zusammenarbeite, dieser aber federführend bei der Ausarbeitung sei.

Herr **Dr. Hofbauer** antwortete, dass dies bearbeitet werde, aber zurzeit noch nicht abgeschlossen ist.

5.6 Stadtteilbeirat

Herr **Tönjes** fragte nach dem Beirat STEP + hinsichtlich der Bewerbungsmöglichkeit weiterer Mitglieder.

Herr **Dr. Hofbauer** antwortete, dass man hierzu zuvor die Stellungnahmen der Fraktionen einholen wolle.

Herr **Tönjes** fragte weiter nach dem Sachstand bezüglich der Wahl der Mitglieder zum Stadtteilbeirat. Hier seien in der konstituierenden Sitzung des Rates keine Mitglieder berufen worden.

Herr **Marušić** erklärte, dass dies zurzeit durch das Rechtsamt geprüft wird.

5.7 Hotel am Bismarckplatz / Botanischer Garten

Herr **Schön** fragte nach dem aktuellen Sachstand bezüglich des Hotels am Bismarckplatz sowie des botanischen Gartens.

Herr **Marušić** antwortete, dass bisher kein Bauantrag eingereicht wurde, der Investor aber an dem Vorhaben festhalte.

Herr **Dr. Hofbauer** erklärte, dass bezüglich des botanischen Gartens eine Nachforderung gestellt wurde, die zurzeit abgearbeitet werde.

5.8 Bebauung der Marktstraße West / ehem. Minenlagerhäuser

Herr **Becker** fragte nach dem aktuellen Sachstand hinsichtlich der Bebauung der Marktstraße West sowie des Hotelprojektes der ehemaligen Minenlagerhäuser.

Frau **Dirks** antwortete, dass bezüglich des Hotelprojektes die Änderung des Flächennutzungsplanes zurzeit bei der Regierungsbehörde zur Genehmigung vorliege, diese sei abzuwarten. Hinsichtlich der Bebauung der Marktstraße west laufe das Verfahren.

5.9 Ehemaliges C&A-Gebäude / ehem. Karstadtgebäude

Frau **Stomberg** fragte nach dem aktuellen Sachstand bezüglich der Bebauung des „Ehrenwortplatzes“ (ehem. C&A) sowie der Planungen zur Nutzung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes. Gerade bei letzterem höre man immer wieder widersprüchliche Dinge.

Herr **Marušić** antwortete, dass sich beide Projekte weiter in der Entwicklung befinden, etwas Endgültiges jedoch noch nicht gesagt werden könne.

6 Öffentliche Anhörungen

Eine öffentliche Anhörung fand mangels Nachfrage nicht statt

Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Ende der Sitzung 16:50 Uhr

Dezernent

Vorsitzende/r

Protokollführer/in