

Protokoll über die Sitzung Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Wilhelmshaven am
Dienstag, 5. März 2024, 15:00 Uhr, Ratssaal , Nr. 2/2024

Anwesend:

APB:

Ausschussvorsitzender Detlef Schön
Ratsherr Norbert Brandt
Ratsherr Martin Burkhardt
Ratsherr Olaf Werner
Beigeordneter Dr. Günther Schulte
Ratsherr Kristian Stoermer
Beigeordneter Andreas Tönjes
Ratsfrau Anja Mandt ab 17 Uhr
Ratsherr Detlef Stump

Frau Evelyn Klibert

Seniorenbeirat

Vertretung:

Stefan Becker
Astrid Zaage (bis 17 Uhr)

Für Ratsherr Olaf Fischer
Für Ratsfrau Anja Mandt

Von der Verwaltung:

Herr Marušić
Frau Dirks
Frau Wilms
Frau Gabriel
Frau Skatchko
Herr Brunken
Herr Mayer

III, Stadtbaurat
FB61
FB61, Abteilungsleitung
FB61
Auszubildende Stadt WHV
FB63, Fachbereichsleitung
FB61, Protokollführer

Gast:

Herr Janssen
Herr Wolfermann
Frau Zwoch
Frau Astrid Zaage

JAP Architekten
Havencarree GmbH
BUND

A Öffentlicher Teil

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung über den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 13.02.2024
- 4 Vorlagen an den Rat
- 4.1 Standortuntersuchung Entwicklungskonzept Camping und Wohnmobile 29/2024
- 4.2 Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen) Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. 35 (VEP 035), Havermonikenstraße / Kohlenhafen 1. Zustimmung zum Durchführungsvertrag 2. Behandlung der Stellungnahmen und 3. Satzungsbeschluss 48/2024
- 4.3 Antrag Gruppe GRÜNE und GfW: Prüfung von Flächen im Stadtgebiet für das Wohnen in Tiny Häusern 506/2024
- 4.4 Antrag SPD-Fraktion: Querungsanlage Neue Friedenstraße in Richtung Pütthäuser Straße und umgekehrt 514/2024
- 5 Mitteilungen und Anfragen
- 6 Öffentliche Anhörungen

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

Herr **Schön** eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Herr **Brandt** fragt, weshalb der Durchführungsvertrag zur 6. Änderung des B-Planes 40 nicht öffentlich zugänglich ist.

Frau **Wilms** antwortet, dass der Durchführungsvertrag kein direkter Teil des vorhabenbezogenen B-Plans ist, deshalb ist er nicht öffentlich gestellt worden.

Herr **Marušić** ergänzt, dass heutige Fragen zur Durchführung des B-Planes aufgrund des anwesenden Architekten sowie des Vorhabenträgers gestellt werden können.

Herr **Tönjes** merkt an, dass er mit der Stadtverwaltung zu diesem Thema in Kontakt war und im RIS recherchiert hat. Dort sind einige Durchführungsverträge öffentlich zugänglich. Er versteht nicht, weshalb man sich hier auf die Bauvorschriften beruft, hier gilt seiner Meinung nach das Kommunalverfassungsgesetz.

Frau **Wilms** antwortet, dass ein Durchführungsvertrag grundsätzlich nicht öffentlich gemacht werden muss. Sofern er jedoch Regelungen enthält, die nicht im B-Plan, Vorhabenplan oder in der Begründung enthalten sind, sollte er natürlich öffentlich gemacht werden.

Herr **Schön** merkt an, dass der Durchführungsvertrag gravierend von dem Aufstellungsbeschluss und Entwurfsbeschluss abweicht. Daher gehört er aus seiner Sicht unbedingt in die Öffentlichkeit.

Herr **Burkhardt** äußert, dass die Stadt die Rechtslage klären soll, ob in diesem Fall Fragen zum Durchführungsvertrag öffentlich behandelt werden dürfen.

Herr **Marušić** antwortet, dass heutige Fragen zum Durchführungsvertrag des B-Planes aufgrund des anwesenden Architekten sowie Vorhabenträgers an der heutigen Sitzung gestellt werden dürfen.

Die TO wird einstimmig angenommen.

3 Genehmigung über den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 13.02.2024

Herr **Tönjes** bedankt sich für die schnelle Bereitstellung des Protokolls und gibt einen Änderungshinweis. Bei den Sachstandsfragen soll bitte die erwähnte kommunale Wohnbaugesellschaft in seiner Aussage mit aufgeführt werden.

Dem Protokoll wurde einstimmig zugestimmt (8 Ja-Stimmen, Eine Enthaltung)

4 Vorlagen an den Rat

4.1 Standortuntersuchung Entwicklungskonzept Camping und 29/2024 **Wohnmobile**

Frau **Dirks** stellt die Informationsvorlage ausführlich vor. In der Standortanalyse wurden 15 verschiedene Plätze als „Erholungsgebiet Campingplatz“ geprüft. Im Ergebnis können zwei geeignete Optionen für die engere Auswahl präsentiert werden. Außerdem werden drei als Kurzzeitstellplatz geeignete Standorte (24 Std. Platz, ohne Einrichtungen) vorgestellt. Die Entscheidung, welche Nutzung realisiert wird, obliegt dem Rat.

Herr **Fischer** weist im Zuge der Problematik mit der zeitlichen Niederlassung der Wohnwagen oder Campingmobile auf die veraltete niedersächsische Campingverordnung hin. Nach seiner Meinung ist diese Verordnung auf einen neueren Stand zu bringen, um Problematiken zu vermeiden.

Herr **Burkhardt** bedankt sich für die Präsentation und kritisiert einige Flächen, die nicht sinnvoll für den Campingplatz sind. Die drei vorgestellten Kurzzeitstellplatzflächen sind annehmbar.

Herr **Schön** fragt nach dem Grund dafür, dass in anderen Bundesländern Campingplätze direkt unter Autobahnen oder Landstraßen ansässig sind?

Frau **Dirks** erläutert, dass viele Campingplätze vor vielen Jahren genehmigt wurden. Bei einer Neuplanung müssen aber die aktuell geltenden Gesetze eingehalten werden.

Herr **Tönjes** bedankt sich für die Präsentation, hält es jedoch für bedenklich, die Kleingärten aufzuheben, die Meinungsbildung innerhalb der Ratsgruppe „Die Bunten“ benötigt noch Zeit.

Frau **Wilms** ergänzt auf eine Nachfrage zum Thema Lärm, dass die TA-Lärm ein Regelwerk ist, welches Richtwerte vorgibt. Diese müssen bei einer Neuerrichtung oder Änderung eines Betriebes eingehalten werden. Die DIN 18005 liefert dagegen Orientierungswerte, die im Rahmen der Aufstellung eines B-Planes berücksichtigt werden müssen, da auf der Ebene des B-Planes Lärmkonflikte behandelt gelöst werden müssen (Gebot der Konfliktbewältigung). Die DIN 18005 ist daher ebenfalls sehr wichtig.

Herr **Burkhardt** zählt einige Wohnmobilstellplätze direkt an Autobahnen auf, bei denen Wohnmobile auch länger als 24 Stunden stehen bleiben können und

fragt, weshalb diese Stellplätze Regelungen haben, die in unseren Wohnmobilstellplätzen nicht zur Anwendung kommen können?

Frau **Dirks** antwortet, dass die Plätze vor vielen Jahren entstanden sind. Damals gab es noch keine Kompensationsflächen oder Altlastendiskussionen. Für bereits genehmigte Stellplätze gibt es Bestandsschutz.

Herr **Brunken** ergänzt, dass erteilte Baugenehmigungen und auf dieser Grundlage realisierte Bauvorhaben unbefristet gültig bleiben, auch wenn sich die Rechtslage zwischenzeitlich geändert hat.

Herr **Schön** übergibt den Vorsitz des Ausschusses an Herrn Störmer und äußert die Bedenken, dass die Kleingärten und der Groden Standort für einen Camping- und Wohnmobilstandort nicht in Frage kommt. Die Plätze Klein Wangerooge oder der Nassauhafen sind denkbar.

Herr **Brandt** fragt, wer den Lärm und den Verkehr in den Standorten gemessen bzw. gezählt hat, beispielsweise am Freibad.

Frau **Dirks** antwortet, dass hierfür Gutachten herangezogen wurden. Für das Freibad Nord gab es im Rahmen des nahegelegenen B-Plans 125 für die Marion-Dörnhoff-Schule gutachterliche Aussagen aus dem Jahr 2022. Frau Dirks stellt einige Informationen zu den herangezogenen Gutachten vor und äußert, dass die Unterlagen gerne im Ris zur Verfügung gestellt werden können.

Herr **Werner** schließt sich den Gedanken der SPD an.

Herr **Becker** schließt sich der Aussage ebenfalls an und fragte, ob beim Campingplatz Geniusbank in Wilhelmshaven auch der Bestandsschutz gilt und warum dieser nicht erhalten wurde?

Frau **Dirks** antwortet, mit dem Erhalt des Campingplatzes hätte man damals nicht die B-Pläne für den Containerhafen aufstellen können.

Frau **Weinstock** schließt sich den Vorrednern ebenfalls an und äußert, dass man sich die Frage stellen sollte, wie es gehen kann, und nicht damit zufriedengeben sollte, dass es nicht geht.

Frau **Klibert** befürwortet die Erstellung eines Campingplatzes am Freibad Nord zum Erhalt des Freibades.

Frau **Dirks** antwortet, dass dort ein Campingplatz planungsrechtlich unzulässig ist. Der Lärm kommt von einer höher gelegenen Lärmquelle, daher kann der Lärm nicht abgeschirmt werden. Sechs Kurzzeitstellplätze sind bereits vorhanden.

Herr **Schön** gibt sich mit der Antwort von Frau Dirks nicht zufrieden. Er fühlt

sich beim Schwimmen nicht vom Lärm der Autobahn belästigt.

Herr **Stump** regt an, das Gelände nördlich der Kniprodestraße im Bereich Altona Coldehorn zu nutzen. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Eventuell kann dort ein Campingplatz eingerichtet werden? Der Bereich zwischen F-Groden und Voslapp ist nicht weit entfernt vom ehemaligen Campingplatz und die Autobahn ist auch in der Nähe.

Herr **Tönjes** merkt an, dass es auf der Lärmkarte einen Bereich gibt, bei dem der Lärm deutlich zurückgedrängt ist. Er fragt nach der Ursache dafür und ob am Camping-Standort vergleichbare Maßnahmen ergriffen werden können?

Herr **Marušić** antwortet, dass dort an der Autobahn ein stark bewachsener, großer Lärmschutzwall vorhanden ist. Direkt beim Campingplatz bzw. Freibad Nord geht die Autobahn in die Hochlage, deshalb breitet sich der Schall dort stärker aus. Auf einer Hochlage einen Lärmschutzwall zu errichten, ist schlichtweg nicht möglich.

Frau **Weinstock** fragt, ob man den Campingplatz bei Altona nicht ausweiten kann?

Frau **Dirks** äußert, dass bei Fort Altona keine Erweiterung möglich ist, weil die Fläche durch Gärten begrenzt ist.

Herr **Werner** kritisiert, dass Standorte nicht von Personen als unattraktiv deklarieren werden sollen, die selbst kein Wohnmobil haben oder mit diesem herumgereist sind. Es können Umfragen gestartet oder Menschen mit Wohnmobilen gefragt werden, ob solch ein Standort eventuell in Frage kommt.

Frau **Zwoch** vom BUND (Gast) informiert, dass es eigentlich keine Flächen gibt, auf denen nichts ist. Auch auf Brachflächen ist oft eine Artenvielfalt von Insekten bzw. Biotop vorhanden. Bereits vor 10 Jahren wurde beim Banter See Konzept Klein Wangerooze aufgrund spezieller Insekten und Wildbienen Bedenken geäußert. Sie rät von einer Erschließung dieses wertvollen Biotops ab. Der Ort kann gerne gemeinsam in einer Bereisung oder einem Treffen besucht werden.

Herr **Marušić** antwortet, dass dieser Standort noch nicht für die Umsetzung final ist. Der Standort mit seiner Schönheit, der Lage zur Nähe zum Weltnaturerbe hat natürlich auch eine Attraktivität für diverse Nutzungen, die jedoch zu Verlusten der Natur bzw. des Naturschutzes führen können.

Beschluss:

-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven nimmt die Untersuchung potentieller Standorte und deren Eignung zum Campen bzw. als Wohnmobilstellplatz zur Kenntnis. Die Untersuchung wird in einer vergleichenden Tabelle (Standort-Matrix) dargestellt. Dazu werden im „Entwicklungskonzept Camping und Wohnmobile“ Hintergrundinformationen sowie eine ausführliche Beschreibung der Standorte vorgenommen.

4.2 Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen) Vorhaben- 48/2024 und Erschließungsplan Nr. 35 (VEP 035), Havermonikenstraße / Kohlenhafen 1. Zustimmung zum Durchführungsvertrag 2. Behandlung der Stellungnahmen und 3. Satungsbeschluss

Herr **Schön** übernimmt wieder den Vorsitz des Ausschusses.

Frau **Gabriel** stellt den vorhabenbezogenen B-Plan ausführlich vor und übergibt anschließend das Wort an den Bauherren sowie den Architekten des Projektes.

Herr **Wolfermann**, geschäftsführender Gesellschafter der Havencarree GmbH stellt sich sowie das Projekt vor und gibt einen kurzen Überblick zu seinem Werdegang und zur Projektentwicklung.

Er ist gelernter Banker und kommt aus dem Haus der Deutschen Bank, hat sich früh als Berater selbstständig gemacht und dort ein großes Netzwerk aufgebaut. Zudem war er bis zur Aufgabe, im Mai 2022, 15 Jahre mit einem Unternehmen verbunden, dort in verantwortlicher Position, welches auch in Wilhelmshaven Immobilieninvestitionen umgesetzt hat. Es wurden dabei rund 2000 Wohneinheiten erworben, instandgesetzt und dem Mietmarkt wieder zugeführt. Dabei ist er auf das Projekt ehemaliger Schlachthof aufmerksam geworden.

Er empfindet eine so große Brache im innerstädtischen Bereich als Schande, weshalb er mit der Stadtverwaltung in Kontakt getreten ist, um in Kooperation mit der Stadt Gespräche mit Herrn Marušić und der Stadtverwaltung zu führen und die Fläche zu entwickeln. Hierbei hat er sich für JAP-Architekten entschieden, welche das Projekt entwickelt haben.

Herr **Schön** weist darauf hin, dass die, in der Projektvorstellung von Herrn Wolfermann geäußerte Aussage, dass es der Havencarree GmbH und den Investoren nicht immer einfach gemacht worden sei, nicht korrekt ist.

Herr **Janssen** erläutert Informationen zum jetzigen Planstand sowie der ursprünglichen Planung.

Herr **Tönjes** widerspricht dem Vorsitzenden und meint, dass man es den Investoren doch nicht ganz so leichtgemacht hat. Es handelt sich um einen Bereich, der in einem Sanierungsgebiet liegt. Das Sanierungsgebiet hat die

Aufgabe, sozial zu sein. Auch mit dem vorherigen Investor gab es gewisse Konflikte, da er einen Einzelhandelsbetrieb plante, der gegen das Einzelhandelskonzept der Stadt verstoßen hat. Hier war der Rat einer Meinung, das Vorhaben wurde abgelehnt. Es geht in dem Gebiet auch um die Bevölkerungsstruktur, die nicht verdrängt werden darf, und den Konfliktbereich zum Thema Lärm und Wohnen. Der Betrieb Alba ist zuerst da gewesen, es gibt einen Flächennutzungsplan, der Gewerbe darstellt. Schließlich fragt Herr Tönjes; Wer bei der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens Rechtsbeistand geleistet hat?

Herr **Marušić** antwortet, dass es dafür den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung mit seinen Experten gibt. Es gab keinen externen Rechtsbeistand, der involviert war.

Herr **Tönjes** fragt nach den zwei Baudenkmälern und danach, ob das Zwangsgeld gegen den Eigentümer erlassen worden ist?

Herr **Brunken** antwortet, dass zur Sicherung des Gebäudes ein konstruktives Gespräch mit einem Sachverständigen und einem Investor geführt wurde. Es wurde ein Zwangsgeld festgesetzt, Es ist keine Nutzungsänderung bzw. keine Instandsetzung des Gebäudes beabsichtigt, sondern die Sicherung des Gebäudes, die umgehend beauftragt werden muss.

Herr **Tönjes** fragt, wie zuverlässig die Investoren bezüglich der Ausführung des Projektes sind?

Herr **Wolfermann** antwortet, dass er sehr zuverlässig ist. Natürlich zahlt er die Kosten, die auferlegt werden. Man ist mit der Entstehung der Kosten nicht sehr glücklich gewesen. Das Zwangsgeld wäre bei schnellerem Vorangekommen nicht notwendig gewesen. Er ist bemüht, einen konstruktiven Dialog mit der Verwaltung hinzubekommen und hat sich nicht gefreut, dass die hohen Kapitalkosten und eklatanten Planungskosten noch zusätzlich durch ein Zwangsgeld erhöht worden sind.

Herr **Schön** betont nochmals, dass die Aussage, es der Havencarree GmbH und den Investoren nicht einfach gemacht zu haben, nicht stimmt.

Herr **Wolfermann** entschuldigt sich dafür, sich missverständlich gegenüber der Politik und der Verwaltung ausgedrückt zu haben. Es geht darum, dass es über eineinhalb Jahre gedauert hat, Zahlen und Aktenlage zum Thema Lärmschutz zu erhalten.

Herr **Werner** sieht keine Gefährdung durch Betriebe in diesem Gebiet. Sofern man die Stadt attraktiver machen möchte, sind solche Projekte eine geeignete Möglichkeit. Zur Beschlusslage stellt sich die Frage nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Projektes. Wie wird im aktuellen Marktumfeld die Bebauung garantiert?

Herr **Janssen** erläutert die Zeitfenster. Die ersten Bauanträge benötigen einen Bearbeitungszeitraum von circa 12-18 Monaten. Beim Bauordnungsamt gibt es nach Eingang der Bauantragsunterlagen einen Genehmigungszeiten von 15-18 Monaten bis zum Spatenstich. Der Gewerberiegel bzw. die Lärmschutzwand müssen mindestens im Rohbau und mit geschlossener Südfassade vor der Wohnbebauung bebaut werden. Allein dieser Bau in der Höhe und Größe ist mit einer langen Bauzeit verbunden. Er geht von einer Fertigstellung des gesamten Vorhabens innerhalb von 15 Jahren aus.

Herr **Brandt** fragt, ob bei der Berechnung des Schallschutzes auch die Stärke der Wände in die Berechnung des Schallschutzes mit einfließen. Falls die Wände in einem ersten Schritt nicht vollständig verglast oder zugemacht werden, muss überprüft werden, ob der Lärmschutz dann noch vollumfänglich geleistet wird. Er fragt, weshalb der Bericht von Alba nicht zur Verfügung gestellt wurde und ob es für den Bereich Alba einen flächenbezogenen Flächenleistungsschallpegel gibt?

Herr **Janssen** erläutert, dass bei der Berechnung der Schallimmissionen der künftige Alba-Planungsstand angenommen wurde, der eine Vergrößerung des Betriebes Alba und damit eine Erhöhung der Lärmemissionen vorsieht. Hierbei handelt es sich also nicht um den Ist-Zustand, sondern um die Lärmwerte, die bei einer Genehmigung der geplanten Anlagen künftig eintreten könnten. Der Planung des Riegels ist auf dieser Datenbasis entstanden. Kommt dieser Riegel nicht, ist womöglich auch die Erweiterung der Anlagen von Alba nicht denkbar bzw. genehmigungsfähig, vermutlich auch bei Projekten an der Wiesbadenbrücke. Eine Baugenehmigung für die hintere Bebauung kann erst erteilt werden, wenn durch einen Gutachter der ausreichende Lärmschutz festgestellt wurde. Sollte die südliche Fassade nicht ausreichen, wären durch die Investoren Maßnahmen zu ergreifen, die einen entsprechenden Schallschutz gewährleisten.

Frau **Gabriel** äußert, dass das Schallgutachten mit den Unterlagen zum Entwurfsbeschluss eingestellt wurde und immer noch zugänglich ist. In der Begründung zur Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss ist ein Link zu sehen, über den die Anlagen zum Entwurfsbeschluss eingesehen werden können.

Herr **Marušić** ergänzt, dass es für das Grundstück von Alba keinen Bebauungsplan gibt, daher §34 BauGB als baurechtliche Beurteilungsgrundlage anzuwenden ist. Deshalb ist auch kein Flächenschallleistungspegel festgesetzt.

Herr **Burkhardt** fragt, weshalb die Gebäudehöhe in der Vorhabenbeschreibung von derjenigen in der Nutzungsschablone abweicht und ob es zu den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden auf dem Gelände eine Untersuchung der Denkmalschutzbehörde zur wirtschaftlichen Sanierungsfähigkeit gibt?

Frau **Gabriel** antwortet, dass die Vorhabenbeschreibung einen Fehler enthält

und dass aus Gründen des Schallschutzes die Höhe des Gewerberiegels mindestens 17,5 Meter betragen muss.

Herr **Brunk** antwortet, dass ein Gutachten eines Ingenieurbüros eingereicht wurde. Dort geht es um die Bewertung des Bestandes und um Maßnahmen, die ergriffen werden können. Die Wirtschaftlichkeit liegt hierzu aber nicht vor und kann nicht nachgewiesen werden.

Herr **Burkhardt** fragt nach, ob die Denkmalschutzbehörde den Erhalt der Gebäude bestätigt?

Herr **Brunk** bejaht dies.

Herr **Fischer** äußert, dass man eine höchst innovative Planung hat, der man gerne zustimmen möchte.

Herr **Schön** gibt den Vorsitz an Herr Störmer ab und stellt aufgrund erheblichen Klärungsbedarfes einen Antrag auf Vertagung der Beschlussvorlage auf Mai 2024. Er begründet dies ausführlich.

Herr **Tönjes** unterstützt den Antrag und fragt, weshalb dieser TOP nicht im Sanierungsbeirat diskutiert wird. Er stimmt der Vertagung zu, um vor Abstimmung die Sache noch im Sanierungsbeirat diskutieren zu können.

Herr **Marušić** erläutert, dass es im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nur eine einzelne Einwendung gab. Die übrigen umliegenden Gewerbebetriebe sowie die Bewohnerschaft der benachbarten Wohnbebauung haben keine Einwendung zu erheben. Das umfassende Vorhaben entwickelt so viele Wohneinheiten, wie alle drei Potenburg-Abschnitte zusammen.

Herr **Burkhardt**, Herr **Dr. Schulte**, Herr **Stump** sowie Frau **Mandt** lehnen den Geschäftsordnungsantrag ab.

Herr **Brandt** widerspricht der Blockabstimmung.

Herr **Becker** fragt, weshalb kein Zwangsgeld von GGS oder der Stadt erhoben wurde, als 2015 die Immobilien an den Investor verkauft wurden. Ebenso hält GGS weiter Schrottimmobilien, die nicht gesichert werden.

Herr **Werner** stimmt Herrn Becker im Sinne der CDU vollkommen zu und möchte die Prozesse zum Bau des Projekts nicht unnötig verlangsamen.

Beschluss:

Vertagungsantrag: 4 Ja-Stimmen, 5 Gegenstimmen,
mehrheitlich abgelehnt

Durchführungsvertrag: 4 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen, 1 Enthaltung, mehrheitlich abgelehnt

Punkt 2: 5 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen, mehrheitlich zugestimmt

Punkt 3: 5 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen, mehrheitlich zugestimmt

1. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven stimmt dem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen) und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35 (VEP035) Havermonikenstraße/ Kohlenhafen nicht zu.

2. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen gem. Vorlage (Ergänzungsblatt Seite 01 bis Seite). Sie ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

3. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der z. Zt. geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen) / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP 035) – Havermonikenstraße/ Kohlenhafen - Zusatz: aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB) als Satzung. Die Begründung in der Fassung vom 22.02.2024 mit den Angaben nach §2a BauGB ist dem Bebauungsplan gem. §9 (8) des BauGB beigelegt.

4.3 Antrag Gruppe GRÜNE und GfW: Prüfung von Flächen im Stadtgebiet 506/2024 für das Wohnen in Tiny Häusern

Herr **Burdkhardt** informiert über den Antrag der Prüfung für die Ansiedlung von Tiny Häusern. Es sollen Flächen oder Baugebiete geprüft werden, die hierfür in Frage kommen könnten.

Herr **Störmer** widerspricht der Blockabstimmung.

Herr **Marušić** antwortet, dass auch in nicht bebaubaren Bereichen geprüft wird, ob dort eine Bebauung mit Tiny Häuser städtebaulich verträglich ist. Es ist aber nicht explizit die Aufgabe der Stadt, Grundstücke zu suchen, die für eine Bebauung mit Tiny Häusern geeignet sind. Dies hat im Moment nicht die

höchste Priorität, auch wenn die Stadt selbst eine solche Bebauung begrüßt. Herr **Dr. Schulte** befürwortet Tiny-Häuser generell, kritisiert aber den Antrag. Die Häuser sind nur 20-40 qm groß. Hierfür sind große Flächen für relativ wenig Wohnraum nötig. Grundstücksflächen für die Etablierung von Tiny-Häusern zu erschließen, ist zu kostspielig. Dies ist lediglich bei bereits erschlossenen Grundstücken praktikabel, ansonsten aber unsinnig und eher schwer, dafür einen Investor zu finden. Die Stadt hat bereits genug Prüfaufträge.

Herr **Werner** begrüßt die innovative Idee von Tiny Häusern, lehnt aber den Prüfauftrag aufgrund der Engpässe in der personellen Situation der Stadtverwaltung ab.

Herr **Tönjes** kritisiert den 5. Punkt des Antrags. Die Bebauung mit Tiny Häusern ist wenig energieeffizient und der Flächenverbrauch von Grundstücken im Verhältnis zur Wohnfläche enorm hoch.

Der Antragsteller verlässt nach der ersten Antragsabstimmung den Saal.

Beschluss:

Punkt 1: 4 Ja-Stimmen, 4-Gegenstimmen,
mehrheitlich abgelehnt

Punkt 2: 7 Gegenstimmen, eine Enthaltung, mehrheitlich
abgelehnt

Punkt 3: 8 Gegenstimmen, mehrheitlich abgelehnt

Punkt 4: 8 Gegenstimmen, mehrheitlich abgelehnt

Punkt 5: 8 Gegenstimmen, mehrheitlich abgelehnt

1. Der Rat der Stadt begrüßt die Schaffung von Möglichkeiten zur Ansiedlung von Tiny Houses/Tiny Häusern (Minihäusern) als eine alternative innerstädtische Wohnmöglichkeit.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Standorte für das Aufstellen und die Ansiedelung von Tiny Häusern auf städtischen Grund zu identifizieren und notwendige Maßnahmen und Kosten (Vorbereitung Fläche, Prüfung Schadstoffbelastung des Bodens etc.) zu benennen.
3. Es sollen im Stadtgebiet verschiedene Standorte gefunden und benannt werden, dabei sind der Stadtnorden, die Nähe zur Jade Hochschule und Neubaugebiete in die Vorschläge einzubeziehen.

Geprüft werden sollen die Möglichkeiten, für Interessenten kleine Flächen zu mieten oder zu pachten. Grundsätzlich sollen die auszuweisenden Flächen im städtischen Besitz verbleiben.

4. Bei der Entwicklung neuer Baugebiete werden auch Grundstücke für die Nutzung von Tiny Häusern angeboten. Bei fehlender Nachfrage können diese nachträglich zusammengefasst und als reguläre EFH-Grundstücke veräußert werden.
5. Ergänzend wird die Verwaltung aufgefordert, Überlegungen zur Schaffung einer dedizierten Tiny Haus-Kleinsiedlung als Modellprojekt für dauerhaft nachhaltiges ökologisches und klimafreundliches Wohnen zu prüfen. Dabei sind die Möglichkeiten staatlicher oder anderer Förderungen für dieses Projekt einzubeziehen auch um die Kosten für alle Beteiligten und Nutzer*innen gering zu halten.

Begründung:

Zur Steigerung der Attraktivität der Stadt gehört auch die Schaffung von Wohnangeboten jenseits der üblichen Wohnformen. Umfragen und Untersuchen haben gezeigt, dass die Nutzung von Tiny Houses unterschiedlich Zielgruppen anspricht.

Als Beispiele seien angeführt

- Junge Menschen in Ausbildung oder Studium mit beschränkten finanziellen Mitteln, die zwar eigenständig aber nicht in einer klassischen Mietwohnung leben möchten
- Alleinstehende und Paare in allen Lebensaltern, die einen reduzierten Lebensstil oder mehr Minimalismus ausprobieren oder dauerhaft leben wollen
- Ältere oder berentete Menschen, die sich nach dem Berufsleben eine andere Lebensweise und einen anderen Alltag wünschen oder im Rentenalter auf die Reduzierung von Mietkosten angewiesen sind
- Menschen die im Sinne von Nachhaltigkeit und Selbstversorgung Wert darauf legen, ressourcenschonend, naturnah und teilweise von im eigenen Garten angebauten Nahrungsmitteln zu leben.

Städtische Grundstücke könnten beispielsweise zeitlich klar befristet (z.B. für jeweils 24 Monate oder länger mit einvernehmlicher, jährlicher Verlängerungsmöglichkeit) an Besitzer*innen von Tiny Houses vermietet werden. Vorschläge dazu werden von der Verwaltung erbeten.

4.4 Antrag SPD-Fraktion: Querungsanlage Neue Friedenstraße in 514/2024 Richtung Pütthauser Straße und umgekehrt

Herr **Schön** gibt den Vorsitz des Ausschusses an Herrn Störmer ab, liest den

Antrag vor und bittet um Zustimmung.

Frau **Mandt** schließt sich der Argumentation an. Sie weist darauf hin, dass dort Tempo 30 ist und noch zu prüfen sei, ob eine Querungsanlage bei Tempo 30 eingerichtet werden könne.

Herr **Fischer** sowie Herr **Tönjes** schließen sich dem Antrag ebenfalls an.

Herr **Marušić** informiert, dass beispielsweise eine Teilung der Fahrbahn mit einer Mittelinsel als Querungshilfe gestaltet werden kann.

Beschluss:

9 Ja-Stimmen, einstimmig beschlossen

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven weist die Verwaltung an, über den zuständigen städtischen Eigenbetrieb dafür Sorge zu tragen, dass möglichst umgehend eine Querungsanlage für die Fußgänger und Radfahrer gebaut wird, die die Neue Friedenstraße in Richtung Pütthäuser Straße (und umgekehrt - siehe Anlage) überqueren möchten.

Begründung:

Fußgänger und Radfahrer, die aus dem neuen Potenburger Wohngebiet oder von den neuen Einkaufsmärkten über die Hundertwasserallee kommend die Neue Friedenstraße in Richtung Pütthäuser Straße überqueren möchten (und umgekehrt), begeben sich derzeit in höchste Gefahr. Auf der Neuen Friedenstraße und auf der Hundertwasserallee herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen. Eine Querungsanlage über die Neue Friedenstraße hilft, diese Straße sicher zu überqueren. Gerade Kinder und ältere Mitbürger erhielten hier Schutz.

5 Mitteilungen und Anfragen

Herr **Schön** übernimmt wieder den Vorsitz der Sitzung.

Herr **Tönjes** fragt nach dem Sachstand zur Hundefreilauffläche sowie auch zum Fördergeldantrag für den Kurpark.

Herr **Marušić** antwortet, dass der Fördermittelantrag vorsehe, dass dieses Jahr mit dem Kurpark begonnen werden muss, deshalb werden nun Ausschreibungen gemacht. Bezüglich der Hundefreilaufflächen liegen noch

keine Ergebnisse vor.

Herr **Werner** fragt, ab wann bei den Minenlagerhäusern gebaut werden darf und ab wann dort gebaut wird?

Herr **Marušić** antwortet, dass er bereits in einem früheren Ausschuss mitgeteilt hat, dass die Baugenehmigung erteilt wurde. Es wurde aber noch nicht mit dem Bau begonnen. Die Hotelapartments sind in der Vermarktung. Ihm ist nicht bekannt, wie der Stand der Vermarktung ist. Aufgrund der Deichschutzzone, können einige Arbeiten erst im April durchgeführt werden.

Herr **Becker** fragt nach dem Sachstand des ehemaligen Kaufhausgebäudes unterhalb der KW-Brücke.

Herr **Marušić** antwortet, dass dieses Gebäude Teil der Stadtwerke Verkehrsgesellschaft gewesen ist. Es wurde veräußert, die Veräußerung hat sich etwas hingezogen. Es liegt noch kein Bauantrag hierzu vor, laut Unterlagen liegt auch noch kein Eigentumsübergang vor.

6 Öffentliche Anhörungen

Eine Öffentliche Anhörung findet nicht statt.

Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Ende der Sitzung 18:20 Uhr

Marušić

Dezernent

Schön

Vorsitzende/r

Mayer

Protokollführer/in