

Protokoll über die Sitzung Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Wilhelmshaven am Freitag, 16. Dezember 2016, 10:00 Uhr, Sitzungszimmer Technisches Rathaus , Nr. 12/2016

Frank Amerkamp
Oliver Leinert
Niksa Marusic
Hennig Winde

Mitglied Gruppe CDU/WBV

Ausschussmitglied Katja Breuer
Ausschussmitglied Martin Ehlers
Ausschussmitglied Martin Harms

Mitglied SPD-Fraktion

Ausschussvorsitzender Detlef Schön
Stellv. Ausschussvorsitzender Kristian Stoermer

Mitglied Gruppe GrünUnabhängigSozial

Ausschussmitglied Horst Dieter Walzner
Ausschussmitglied Helga Weinstock

Mitglied AfD-Fraktion

Ausschussmitglied Thorsten Moriß

Mitglied FDP-Fraktion

Ausschussmitglied Dr. Günther Schulte

Protokollführer

Hauke Hertwig

als Gast

Olaf Dratwa
Bernd Frerichs
Gerald Hoppmann
Dirk Lohe
Georg Lübben
Hermann Lücking
Helmut Möhle
Dr. Giesbert Vogt

A Öffentlicher TeilTagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Vorstellung von Projekten des großflächigen Einzelhandels
- 3.1 Vorstellung Projekt Nahversorgungszentrum Luisenstraße/Am Handelshafen
- 3.2 Vorstellung Projekt Marktstraße West
- 4 Vorlagen an den Rat
- 4.1 Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Bereich Luisenstraße / Am Handelshafen (ehemaliger Schlachthof) 364/2016
- 5 Mitteilungen und Anfragen
- 5.1 Info Stadterneuerung
- 6 Öffentliche Anhörungen

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

Herr **Schön** eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde einstimmig angenommen.

3 Vorstellung von Projekten des großflächigen Einzelhandels

3.1 Vorstellung Projekt Nahversorgungszentrum Luisenstraße/Am Handelshafen

Herr **Leinert** begrüßte die Gäste und führte in das Thema ein.
Herr **Dr. Vogt** und sein Team stellten das Projekt ausführlich vor.
An der anschließenden Diskussion bzgl. der aktuellen Planung beteiligten sich die Ausschussmitglieder **Dr. Schulte, Harms** (Westgleis), Herr **Morisse** (Anzahl Discounter), Frau **Weinstock** (Leerstände anderer Discounter), Herr **Walzner** (Grundstück: Kauf oder Pacht, Anlieferung), Frau **Breuer** (Verkehrsrückführung), Herr **Möhle** (Sortiment) sowie Herr **Rolfs**, Herr **Frerichs**, Herr **Dr. Vogt**, Herr **Marušić** und Herr **Leinert**.

3.2 Vorstellung Projekt Marktstraße West

Herr **Lübben** führte in das Thema ein.
Herr **Hoppmann** stellte die Planungen für das Vorhaben Marktstraße ausführlich vor.

Herr **Harms** fragte nach den genannten Kosten in Höhe von 10 Mio. € und wofür dieser Betrag sei. Desweiteren gebe es in der näheren Umgebung mindestens 3 weitere Großmärkte. Verwundert sei er über die geplante künftige Führung der Marktstraße, wodurch der restliche Teil dieser Straße noch weiter abgeschnitten würde.

Frau **Weinstock** sieht durch die Planungen eher eine Belebung der restlichen Marktstraße. Die leeren Grundstücke seien ihr schon lange ein Dorn im Auge. Sie lobte die Planungen bezüglich des alten Schlachthofes, betonte aber, dass sie die Marktstraße West diesbezüglich priorisiere.

Herr **Möhle** erklärte, dass er die Beschlussvorlage für mangelhaft erachte. Den Bereich der Marktstraße West halte er trotz der Begründung in der Beschlussvorlage für einen zentralen Versorgungsbereich. Man habe jetzt die Chance, die seit über 15 Jahren brach liegenden Grundstücke zu bebauen. Nach dem Freimachen der Grundstücke war die Jade GmbH nicht in der Lage, entsprechende Investoren für die Grundstücke zu finden. Er erinnerte an die Planungen bezüglich des vorgesehenen Gesundheitszentrums. In diesem Zusammenhang führte er aus, dass seitens des damaligen Stadtbaurates (Herr Kottek) erklärt wurde, dass eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich möglicher Planungen eventueller Investoren kein Problem seien. Daher könne er nicht verstehen, dass heute auf möglicherweise erforderliche Änderungen des Bebauungsplanes derart massiv hingewiesen werde.

Er führte weiter aus, dass seitens der Politik der Beschluss gefasst wurde, die Innenstadt weiter zu verdichten. Dies werde man mit der Bebauung der Marktstraße erreichen. Die Bebauung am Kanalhafen widerspräche zudem den Folgerungen des CIMA-Gutachtens, welches er vorliegen habe.

Bezüglich der Beschlussvorlage zu TOP 4.1 sei er sehr verwundert darüber, dass man darin keinen Hinweis auf eine Abstimmung mit dem Einzelhandelsverband oder der Handelskammer findet. Er bewertete es als ungehörig und schlimm, dass man mit diesem Personenkreis, welcher von der Planung ja auch betroffen sei, nicht ins Gespräch komme. Er habe sich entsprechend informiert und seitens der Verwaltung wurde mit diesen Institutionen nicht gesprochen. Zumindest hätte man eine Stellungnahme einfordern müssen.

Herr **Möhle** erklärte weiter, dass bei einer Umsetzung der Planungen am Kanalhafen jedem bewusst sei, was dann passieren wird. Er fragte, ob eine Verträglichkeit mit der Innenstadt geprüft oder eine Risikoanalyse erstellt worden sei. Beides sei nicht geschehen. Er reflektierte auf die Situation von Marktkauf und der damals beschlossenen und später wieder aufgehobenen Sortimentsbegrenzung. Nach seiner Ansicht nach wird es mit dem Projekt am Kanalhafen genauso laufen und man werde die Innenstadt letztlich leerfegen. Er hätte sich diesbezüglich eine andere Entscheidung gewünscht.

Bezüglich des Lärms bei der Anlieferung von Waren führte Herr **Möhle** weiter aus, dass die Realität grundsätzlich anders aussehe als es im Rahmen der Planung vorgesehen sei. Die Luisenstraße ist marode und muss gemacht werden, gleiches gelte aber auch für die Weserstraße, denn aus diesem Grund habe man ja den LKW-Verkehr aus der Weserstraße verbannt.

Zum Schluss seiner Ausführungen erklärte Herr **Möhle**, dass es sich bei diesem Bereich der Südstadt nicht um einen wie beschrieben unterversorgten

Bereich handelt, schließlich habe man Aldi, mehrere Netto-Märkte sowie NP. Weiterhin seien die Grundstücke am Kanalhafen bereits im Eigentum des Investors, während der Investor für die Marktstraße derzeit dabei sei, die Grundstücke zu erwerben. Dies als Begründung für die Favorisierung des Projektes am Kanalhafen anzuführen erachte er als äußerst scheinheilig. Die Überbauung der Marktstraße als städtebaulich schwer vertretbar zu bezeichnen sei ebenfalls nicht richtig. Eine entsprechende Überbauung gibt es auch in der Rheinstraße (Valoisplatz), hier wirkt es verkehrsberuhigend und nicht städtebaulich schwer vertretbar. Das wäre auch für die Marktstraße wünschenswert.

Auch die Entfernung zu anderen Versorgungszentren als Begründung in der Beschlussvorlage halte er für schwach. Über diese Beschlussvorlage sollte man in der heutigen Sitzung nicht entscheiden.

Herr **Marušič** fragte bezüglich der verwahrlosten Grundstücke und Schrottimmobilien im diesem Bereich der Marktstraße, ob der Investor Aussicht habe, diese zu erwerben.

Herr **Frerichs** merkte an, dass seinerseits zu keinem Zeitpunkt bei der Stadt Wilhelmshaven Forderungen nach irgendwelchen Geldbeträgen gestellt wurden und dies auch nicht beabsichtigt sei.

Herr **Leinert** erwiderte auf die von Herrn Möhle vorgebrachten Vorwürfe:

- Bezüglich der Rheinstraße im Gegensatz zu den Planungen in der Marktstraße bleibt die optische Straßenführung geradeaus erhalten
- Das historische Straßennetz Wilhelmshavens (als Idealstadt ca. 1850 geplant) ist das rechtwinklige Straßensystem. Dieses ist eine der Identitäten der Südstadt, welche es zu erhalten gilt. Die Umlegung der Marktstraße halte er für städtebaulich nicht vertretbar, dies wurde auch offen mit den Planern und Investoren kommuniziert. Zudem mache gerade diese Umlegung der Marktstraße und die Überbauung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ohne Überbauung wäre dies nicht notwendig.
- Wenn der Rat das Projekt Marktstraße beschließt, wird auch ein Bebauungsplan erarbeitet und das Projekt konstruktiv begleitet. Durch den alten Bebauungsplan besteht am Schlachthof grundsätzlich Baurecht. Es ist anzunehmen, dass eine Bebauungsplanänderung seitens CIW und IHK kaum positiv begleitet werden wird. Es gab ein informelles Gespräch mit der IHK ebenso wie mit CIW im Gegensatz zu den Behauptungen von Herrn Möhle. Gesprächsthema waren beide Projekte und CIW wie auch die IHK brachten zum Ausdruck, keines dieser Projekte positiv begleiten zu wollen.
- Die Beschlussvorlage wurde bewusst für die heutige Sitzung eingebracht, damit der Rat auch eindeutig Stellung beziehen kann. Der alte Ausschuss für Planen und Bauen hatte sich in seiner letzten Sitzung am 13.09.2016 eindeutig für das Projekt am alten Schlachthof ausgesprochen.
- Das CIMA-Gutachten spricht sich eindeutig dafür aus, nach der Installation des Combi-Marktes in der Nordseepassage sich dem alten Schlachthofgelände als Standort eines Nahversorgungsbereiches zu widmen. Dies habe man nun getan. Auch dahingehend sind die Vorwürfe von Herrn Möhle falsch.

Herr **Dr. Schulte** begrüßte die beabsichtigte Ansiedlung eines Nahversorgers

in Verbindung mit einem Drogeriemarkt. Weiterer Einzelhandel in diesem Bereich wäre allerdings nicht wünschenswert und werde auch seitens des CIMA-Gutachtens abgelehnt. Sollte man hier dennoch weiteren Einzelhandel ansiedeln so würde bestünde die Gefahr, dass die Leerstände in der Marktstraße bestehen bleiben. Zum Projekt Marktstraße führte er aus, dass man diese weiter als Straße für den Einzelhandel entwickeln solle, wobei ein Objekt wie das geplante dem nicht förderlich wäre. Er fragte den Investor des Projektes „Am Schlachthof“, ob es vorstellbar wäre, das Projekt wie geplant durchzuführen, auch wenn eine Vereinbarung getroffen würde, dass in diesem Bereich kein weiterer Einzelhandel mehr angesiedelt werden kann.

Herr **Frerichs** antwortete, dass die Planungen auf dem derzeit bestehenden Baurecht beruhen. Bezüglich weiterer Bauabschnitte werde man bezüglich des Bebauungsplanes Gesprächsbedarf haben. Wenn andere Nutzungen zusätzlich installiert werden sollen (z.B. Hotel, Boarding, Dienstleistungen, Wohnen) ist die Schaffung entsprechenden Baurechts erforderlich.

Frau **Weinstock** gefällt das Projekt am Kanalhafen, aber besonderes Augenmerk sei auf die Entwicklung der Marktstraße zu richten. Sie bat um Verschiebung des TOP 4.1 auf eine spätere Sitzung, da sie dies auch zuvor in der Gruppe besprechen wolle.

Herr **Hoppmann** antwortet, dass der bisherige Zeitrahmen relativ eng war. Vorgestellt habe man lediglich ein Konzept, welches man im Rahmen der weiteren Planung noch weiter ausarbeiten müsse, auch hinsichtlich der Gestaltung.

Herr **Leinert** betonte, dass man sich auch seitens der Verwaltung über die Notwendigkeit der weiteren Entwicklung der Marktstraße bewusst sei, allerdings halte er das vorgestellte Projekt hier nicht für zielführend.

Herr **Harms** bat um Information über die Verwendung der in der Projektvorstellung genannten 10 Mio. €.

Herr **Leinert** schloss sich dem Wunsch an, insbesondere da in den bisher geführten Gesprächen von einer solchen Summe nie die Rede war. Der Durchbau der Havermonikenstraße sei schließlich unstrittig und die Sanierung der Luisenstraße ebenfalls.

Herr **Lübben** erklärte, dass alle Straßen um das geplante Projekt von Grund auf saniert werden müssen. Legt man nun die Investitionen in die Havermonikenstraße zugrunde erhalte man diesen Betrag. Diese Kosten könne man dem Investor nicht zumuten, diese wären vielmehr von der Stadt zu tragen.

Herr **Leinert** betonte, dass der Durchbau der Havermonikenstraße auch ohne Verwirklichung des Projektes erfolgen werde, ein Zusammenhang mit dem Projekt am Schlachthof bestehe nicht.

Herr **Schön** schloss im Einvernehmen mit den Mitgliedern des Ausschusses für Planen und Bauen den öffentlichen Teil der Sitzung und eröffnete zur weiteren Diskussion den nichtöffentlichen Teil.

Herr **Schön** reflektierte auf den Antrag von Frau Weinstock auf Vertagung des Beschlusses zu TOP 4.1 und erklärte, dass auch er eine Vertagung für richtig erachte, um dieses Thema in den einzelnen Fraktionen beraten zu können.

Herr **Harms** übte ebenfalls Kritik am Verhalten von Herrn Lübben und begrüßte den Vorschlag der Vertagung.

Frau **Breuer** schlug vor, die heutige Vorstellung der Projekte als erste Lesung zu betrachten und in der nächsten Sitzung weiter zu beraten.

Herr **Leinert** wies darauf hin, dass es für den Bereich Schlachthof einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt mit entsprechenden Einschränkungen. Das Projekt wäre nur mit einer zu erlassenden Veränderungssperre zu stoppen, welche allerdings Regressansprüche gegen die Stadt generieren könnte. Für das Projekt Marktstraße wäre ein Bebauungsplan erforderlich, der nur dann erstellt würde, wenn das Projekt Am Schlachthof gestoppt würde.

Herr **Marušić** führte aus, dass bei Bauvorhaben, welche mit dem Bebauungsplan im Einklang stehen, seitens der Verwaltung keinerlei Eingriffsmöglichkeiten gegeben sind.

Frau **Weinstock** erklärte, dass bei einer Beschlussvertagung die Planungen für den Schlachthof weitergehen, während in der Marktstraße alles erst am Anfang stehe (Ankauf Grundstücke etc.). Sie wies weiter darauf hin, dass aber auch gerade für den Bereich der Marktstraße West dringend Handlungsbedarf besteht und man mögliche Investoren nicht verschrecken sollte. Eventuell wäre es ja möglich, gemeinsam eine tragbare Lösung zu finden. Allerdings wäre eine Vertagung der Beschlussfassung auf die nächste Ausschusssitzung nicht schädlich (nächste Sitzung am 07.02.2017).

Herr **Schön** beendete den öffentlichen Teil der Sitzung und eröffnete zur Fortsetzung der Diskussion den nichtöffentlichen Teil.

Nach Wiedereröffnung des öffentlichen Teil der Sitzung bat Herr **Schön** um Beschlussfassung über den Antrag von Frau Weinstock über die Vertagung der Beschlussfassung zu TOP 4.1.

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt, die Beschlussfassung zu TOP 4.1 auf eine der nächsten Sitzungen zu vertagen.

4 Vorlagen an den Rat

4.1 Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Bereich Luisenstraße / Am Handelshafen (ehemaliger Schlachthof)

364/2016

Die Beschlussfassung über diesen TOP wurde vertagt.

Beschluss:

-vertagt-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt die Entwicklung des o.g. Nahversorgungszentrums Luisenstraße / Am Handelshafen (ehemaliger Schlachthof). Dabei ist ein Nachweis vorzulegen, dass strukturschädigende Auswirkungen ausgeschlossen werden. Zugleich soll das Nahversorgungszentrum im Bereich der Marktstraße West nicht weiter verfolgt werden.

5 Mitteilungen und Anfragen

5.1 Info Stadterneuerung

Der TOP wurde auf die nächste Sitzung vertagt.

Beschluss:

-vertagt-

6 Öffentliche Anhörungen

Mangels Nachfrage fand keine öffentliche Anhörung statt.

Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Ende der Sitzung 12:40 Uhr

Dezernent

Vorsitzende/r

Protokollführer/in