Mitglied Gruppe CDU/WBV

Ausschussmitglied Katja Breuer
Ausschussmitglied Martin Ehlers
Ausschussmitglied Martin Harms

Mitglied CDU-Fraktion

als Gast Helmut Möhle

Mitglied SPD-Fraktion

Ausschussvorsitzender Detlef Schön
als Gast Sebastian Seidel
Stellv. Ausschussvorsitzender Kristian Stoermer

Mitglied Gruppe GrünUnabhängigSozial

als Gast Antje Johanna Kloster
Ausschussmitglied Horst Dieter Walzner
Ausschussmitglied Helga Weinstock

Mitglied FDP-Fraktion

Ausschussmitglied Dr. Günther Schulte

Mitglied Die Linke

als Gast Florian Wiese

Dezernent

Stadtrat Oliver Leinert

von der Verwaltung

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Hennig Winde
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Birgit Wohler
Amt für Umweltschutz und Bauordnung Birgit Becker

Protokollführer

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Joachim Noack

Es fehlte entschuldigt

beratendes Mitglied Volker Hasenmüller
Ausschussmitglied Thorsten Morße

Fachbereichsleiter

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Frank Amerkamp

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	82. Änderung des Flächennutzungsplanes 1973 der Stadt Wilhelmshaven -Gewerbegebiet Potenburg- Aufstellungsbeschluss	**95/2017**
3.2	Bebauungsplan Nr. 223 -Gewerbegebiet Potenburg- Aufstellungsbeschluss	**96/2017**
3.3	Bebauungsplan Nr. 164 D -MarktstraßeWest / mittlerer Bereich- Aufstellungsbeschluss	**99/2017**
4	Mitteilungen und Anfragen	
5	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

Herr Schön erläuterte, dass die Tagesordnung um den TOP 3.3 ergänzt wurde.

Die geänderte Tagesordnung wurde einstimmig angenommen.

3 Vorlagen an den Rat

3.1 82. Änderung des Flächennutzungsplanes 1973 der Stadt Wilhelmshaven -Gewerbegebiet Potenburg- Aufstellungsbeschluss **95/2017**

Herr **Leinert** führte kurz in die Thematik ein.

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

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

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt einstimmig:

Beschluss:

-einstimmig zugestimmt-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des §2 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) die Aufstellung der **82. Änderung des Flächennutzungsplanes 1973** – GEWERBEGEBIET POTENBURG - gem. Vorlage. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

3.2 Bebauungsplan Nr. 223 -Gewerbegebiet Potenburg- Aufstellungsbeschluss **96/2017**

Auf eine explizite Vorstellung der Vorlage wurde verzichtet.

Herr **Dr. Schulte** fragte nach der geplanten Verkehrsführung.

Herr **Amerkamp** erläuterte die Möglichkeiten (Zufahrt nur über die B 210) und dass man sich auch mit dem zuständigen Straßenbauamt in Aurich abgestimmt habe.

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

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt einstimmig:

Beschluss:

-einstimmig zugestimmt-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des §2 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom

23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 223** – GEWERBEGEBIET POTENBURG - gem. Vorlage. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

3.3 Bebauungsplan Nr. 164 D -MarktstraßeWest / mittlerer Bereich- Aufstellungsbeschluss 99/2017

Herr **Leinert** führte in das Thema ein und erläuterte ausführlich die Vorlage.

Frau **Weinstock** fragte, wie konkret die Planungen des Investors bezüglich einer Wohnbebauung seien und ob die JADE Wohnungsbaugesellschaft entsprechend beteiligt wurde.

Herr **Leinert** antwortete, dass man mit der JADE Wohnungsbaugesellschaft im Gespräch sei. Der aktuelle Bebauungsplan resultiere aus dem Jahr 2004. Da das zum damaligen Zeitpunkt projektierte Gesundheitszentrum nicht verwirklicht wurde könne der Bebauungsplan geändert werden. Dies sei ein normaler Vorgang der Verwaltung und beruht auf der kommunalen Planungshoheit. Es gehe bei dem zu fassenden Beschluss um eine Grundsatzentscheidung. Die Wohnungen im Bestand sind zum Teil überaltert und abgängig, woraus hohe Leerstände resultieren. Die Nachfrage nach Neubauwohnungen ist entsprechend groß. Zudem gebe es seitens des Bundesbauministeriums Fördermöglichkeiten für die Schaffung preisgünstigen Wohnens (Darlehen mit niedrigen Zinsen und langer Tilgungslaufzeit).

Herr **Ehlers** fragte, ob die JADE Wohnungsbaugesellschaft in die Planungen involviert sei insbesondere vor dem Hintergrund des möglichen Wertverlustes der Grundstücke bei entsprechendem Beschluss.

Herr **Leinert** wiederholte, dass man mit der Jade im Gespräch sei. Er wies darauf hin, dass in den letzten 20 Jahren in diesem Bereich auf dem Grundstücksmarkt keinerlei Bewegung gegeben habe. Die Entschädigungsvorschriften aus dem BauGB reflektieren auf einen Zeitraum von 7 Jahren, so dass eine Entschädigungspflicht nicht gegeben ist.

Herr **Ehlers** führte aus, dass es eine konkrete Bauvoranfrage des Investors bezüglich der Errichtung eines EDEKA- und eines DM-Marktes gäbe, was bedeutet, dass hier Bauabsicht besteht. Änderungen von Bebauungsplänen sollen seiner Ansicht nach die Möglichkeit von Investitionen fördern und nicht verhindern. Er sehe in dieser Vorlage lediglich die Absicht, die Planungen des Investors zu verhindern.

Herr **Leinert** verwahrte sich gegen die Unterstellung einer „Verhinderungsplanung". Eine solche ist gem. BauGB entschädigungsbewehrt. Bei der heutigen Vorlage geht es lediglich um die Grundsatzentscheidung bezüglich Wohnen oder Nahversorger und Gewerbe in

dem beplanten Bereich.

Herr **Schön** erklärte, dass das Ziel ursprünglich eine Wohnbebauung war, welche sich aber nicht realisieren ließ. Nachdem nun eine seiner Meinung nach Bebauungsplankonforme Planung eines Investors vorliegt, tauche urplötzlich ein Investor auf, der nun Wohnbebauung verwirklichen will. Er habe den Eindruck, dass hier versucht werde, einen Nahversorger zu verhindern, aus diesem Grunde werde die SPD-Fraktion dem Beschluss nicht zustimmen.

Herr **Dr. Schulte** verwies darauf, dass gemäß Einzelhandelsgutachten der CIMA beide Standorte (ehem. Schlachthof sowie Marktstraße West) als Nahversorgungsstandorte nicht optimal seien. Das Ziel der Vorlage sei aber eindeutig die Verhinderung des bekannten Vorhabens in der Marktstraße zugunsten der von der Verwaltung favorisierten Planung am ehemaligen Schlachthof. Die Stadt Wilhelmshaven greife somit aktiv in den Wettbewerb ein. Eine Beschlussfassung heute halte er für übereilt, da der Wille der Politik noch nicht feststehe.

Herr **Möhle** führte aus, dass hier auch eine Verlässlichkeit der Verwaltung gefragt sei. Jahrelang habe man alles Mögliche versucht und nun, da ein Investor hier tätig werden will, soll der Bebauungsplan geändert werden. Dies sei nicht erforderlich und stelle seiner Ansicht nach ein unmögliches Verhalten der Stadtverwaltung gegenüber dem Investor dar, der durch die Planungen bereits nicht unerhebliche Kosten gehabt habe.

Herr **Harms** widersprach den Ausführungen von Herrn Möhle. Es sei erforderlich, beide Planungen (Nahversorger und Wohnen) im APB vorzustellen, um so zu einer Entscheidung zu gelangen. Ein einseitiges Eintreten der Politik für den Nahversorger Marktstraße West führe automatisch zu einer stiefmütterlichen Behandlung des ehemaligen Schlachthofes. Auch sei es so, dass die Planungen für die Marktstraße West wesentlich später erfolgten als diejenigen für den ehemaligen Schlachthof. Das Thema Verlässlichkeit müsse daher auch für den ehemaligen Schlachthof gelten.

Herr **Leinert** wies darauf hin, dass die Vorlage eingebracht worden sei, um seitens der Politik eine klare Entscheidung bezüglich der weiteren Entwicklung der Marktstraße West zu erhalten.

Frau **Breuer** verwies darauf, dass die Wohnbebauung in diesem Bereich historisch gewachsen sei. Das Konzept Gesundheitszentrum konnte nicht verwirklicht werden. Die planerischen Voraussetzungen für einen Nahversorger am ehemaligen Schlachthof waren schon immer gegeben, die in der Marktstraße sind erst durch das Konzept des Gesundheitszentrums entstanden. Im Ergebnis wird es möglicherweise zwei Nahversorger geben, welche sich gegenseitig das Wasser abgraben. Es wäre für Wilhelmshaven ein Gewinn, wenn das Projekt am Schlachthof verwirklicht werde und in der Marktstraße eine neue Wohnbebauung entstünde. Es bestehe ein Bedarf an Neubauwohnungen und man habe so auch die Möglichkeit, das Quartier nachhaltig positiv zu verändern.

Herr **Amerkamp** führte aus, dass der Bebauungsplan Nr. 164 C seitens der

Verwaltung hätte aufgehoben werden müssen, nachdem sich herausgestellt hat, dass sich das Konzept Gesundheitszentrum nicht verwirklichen ließ. Mit der heutigen Beschlussfassung habe man aber die Möglichkeit, die ursprünglichen Ziele aus der früheren Sanierungsplanung noch umzusetzen.

Frau **Weinstock** wies darauf hin, dass man auch früher schon einmal einen Vollversorger an diesem Standort thematisiert habe. Zurzeit bestehe die Möglichkeit, beide Planungen umzusetzen – lediglich das Vorhaben in der Marktstraße ließe sich noch durch die heutige Beschlussfassung verhindern.

Herr **Schön** verwies nochmals auf seine Einschätzung, dass der gewünschte Beschluss zur Verhinderung des Vorhabens in der Marktstraße West diene und die Entwicklung des Vorhabens am Schlachthof fördere. Ziel der Planungen in der westlichen Südstadt sei eigentlich eine Verkehrsberuhigung der Weserstraße gewesen, welche aber durch das Projekt am Schlachthof konterkariert werde. In den letzten 20 Jahren sei es nicht gelungen, in der Marktstraße eine Wohnbebauung zu verwirklichen und nun soll plötzlich genau dieses möglich sein. Es wäre wünschenswert, die diesbezüglichen Planungen im APB vorzustellen.

Herr **Ehlers** erklärte, dass im Rahmen der Bauleitplanungen beide Bereiche in den letzten Jahren vernachlässigt wurden. Das Einzelhandelsgutachten der CIMA stehe beiden Standorten kritisch gegenüber. Die heute vorgesehene Beschlussfassung erachte er trotz aller bisherigen Kommentare als eine Verhinderungsmaßnahme.

Herr **Leinert** erwiderte, dass der Bebauungsplan Nr. 164 C bewusst geschaffen wurde, um den Bereich der Marktstraße West zu entwickeln. Eine Änderung des Bebauungsplanes 40 war nicht erforderlich, da hier auch bereits früher eine Entwicklung des Einzelhandels vorstellbar war.

Herr **Ehlers** fragte daraufhin, aus welchem Grund der Investor des Schlachthof-Projektes sich an die engen Vorgaben des Bebauungsplanes halten muss und da nicht Abhilfe geschaffen wird.

Herr **Leinert** antwortete, dass beide Planungen frühzeitig der Politik vorgestellt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 40 weist Baufelder aus, welche für Planungen in diesem Bereich verbindlich seien. In der Marktstraße hingegen werde mit den vorliegenden Planungen mehrere Parzellen mit einer riesigen Halle überbaut (Länge ca. 118 m). Die Verwaltung hat sich diesbezüglich eindeutig positioniert. Die Unterstellung einer Verhinderungsmaßnahme mit der heutigen Beschlussfassung wies er entschieden zurück.

Herr **Dr. Schulte** wies darauf hin, dass die heutige Beschlussfassung (sofern positiv) eine Enttäuschung für den Investor in der Marktstraße wäre. Auch er halte dies für eine Verhinderungsmaßnahme, welche möglicherweise Regressansprüche nach sich ziehen würde. Es ist ja auch nicht bekannt, was nun wirklich kommen könnte und was kommt, dies gelte auch für eine mögliche Wohnbebauung.

Herr **Harms** erklärte, dass der Investor des Projektes Am Schlachthof das Grundstück bereits gekauft und auch entsprechend geplant habe, eine Absage

zum jetzigen Zeitpunkt halte er für nicht vertretbar. Dass die JADE Wohnungsbaugesellschaft bisher nicht in der Lage war, in der Marktstraße eine entsprechende Wohnbebauung zu schaffen, lag mit Sicherheit auch an den jeweiligen Eigentümern und den Finanzinteressen derselben. Die Beschlussfassung heute bevorzugt entweder einen Vollversorger oder eine Wohnbebauung. Zur Entscheidungsfindung wäre hier die Vorstellung der Planungen für eine Wohnbebauung vorteilhaft.

Frau **Breuer** erklärte, dass das plötzlich gesteigerte Interesse an einer Entwicklung der Marktstraße sicherlich auch auf die entsprechend häufige Erwähnung in der örtlichen Presse zurückzuführen sei. Sie fragte, ob die Entscheidung über die Bauvoranfrage auch mit Einschränkungen möglich sei oder man dieselbe verschieben könne, bis ein entsprechender Ratsbeschluss vorliege.

Herr **Leinert** erwiderte, dass aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne grundsätzlich Baurecht bestehe und das Bauordnungsamt lediglich die Aufgabe habe, Anträge hinsichtlich des bestehenden Baurechtes zu prüfen.

Frau **Becker** antwortete, dass Verzögerungen unzulässig seien. Eine Bescheidung einer Bauvoranfrage habe drei Jahre Gültigkeit und binde die Verwaltung. Für das Projekt Marktstraße liege eine Bauvoranfrage vor, welche zurzeit bearbeitet würde, für das Projekt Am Schlachthof gäbe es einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, welcher zurzeit ebenfalls geprüft werde.

Herr **Amerkamp** wies darauf hin, dass die Möglichkeit bestehe, heute den Beschluss zu fassen und die Planung zunächst durch einen gemeindlichen Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde auf Zurückstellung von Baugesuchen im Sinne des § 15 BauGB für bis zu 12 Monate zu sichern. Hierdurch ergäbe sich auch die Möglichkeit, dass der Investor seine Planungen bzgl. der beabsichtigten Wohnbebauung dem Ausschuss vorstellen und erläutern könne. Danach könne der Aufstellungsbeschluss – sofern von der Politik gewünscht – umgehend wieder aufgehoben werden. Herr **Amerkamp** verwies nachdrücklich darauf, dass es für das Projekt Am Schlachthof keinerlei Eingriffsmöglichkeit seitens der Verwaltung mehr gäbe.

Herr **Walzner** erklärte, dass die Vorlage zu kurzfristig eingebracht worden sei.

Herr **Ehlers** widerholte seine Vorwürfe.

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

Der Ausschuss für Planen und Bauen lehnt mehrheitlich mit 2 JA-Stimme (Frau Breuer, Herr Harms) und 6 NEIN-Stimmen den folgenden Beschluss ab:

Beschluss:

-mehrheitlich abgelehnt-

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des § 2 Abs.1 des Baugesetz-buches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 164 D** –Marktstraße West / mittlerer Bereich- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB.
Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

4 Mitteilungen und Anfragen

Es lagen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

5 Öffentliche Anhörungen

Mangels Nachfrage fand keine öffentliche Anhörung statt.

Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Ende der Sitzung 17:20 Uhr

Dezernent	Vorsitzende/r	Protokollführer/in