

Niederschrift

über die 41. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

Sitzungstag: 27.05.2020

Sitzungsort: Treffpunkt: Theater Am Dannhalm

Sitzungsdauer: 16:30 Uhr bis 17:41 Uhr

Teilnehmerverzeichnis:

Vorsitzender

Funk, Harry, Dr.

Ausschussmitglieder

Albers, Udo

Harjes, Olaf

Hartwig, Marcus

Montigny, Bettina

Theemann, Hendrik

Wolken, Wilfried

Vertretung für Herrn Dr. Matthias Bollmeyer

Verwaltung

Albers, Jan Edo, Bürgermeister

Hagestedt, Uwe

Janßen, Jennifer

Rüstmann, Dietmar

Protokollführer

Gäste

Allmers, Robert

Korte, Hannes

Lux, Matthias

Piltz, Rüdiger

Schlieper, Alexandre

zu TOP 8

Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner zu TOP 6

Planungsbüro Lux zu TOP 7

Architekturbüro Kieselhorst & Piltz zu TOP 8

Architekturbüro Metaplan zu TOP 7

Entschuldigt waren:

Ausschussmitglieder

Bollmeyer, Matthias, Dr.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP 1. Eröffnung der Sitzung

Der **Vorsitzende** eröffnet die Sitzung um 16:30 Uhr.

TOP 2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ausschussmitglieder

Der **Vorsitzende** stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der oben genannten Ausschussmitglieder fest.

TOP 3. Feststellen der Beschlussfähigkeit

Der **Vorsitzende** stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

TOP 4. Feststellen der Tagesordnung

Herr Theemann schlägt vor, dass nach dem Tagesordnungspunkt Nr. 8 die Sitzung erneut für eine Einwohnerfragestunde zu diesem Tagesordnungspunkt zugelassen wird. Dieser Vorschlag findet die Zustimmung des Ausschusses, wobei vom **Vorsitzenden** klargestellt wird, dass für die Tagesordnungspunkte 6 (Erweiterung EDEKA) und 7 (BPlan Gemeindezentrum Zerbster Straße) die Sitzung nicht für Fragen der Einwohner unterbrochen werde und Fragen dazu in der Einwohnerfragestunde unter TOP 5 zu stellen seien. Die Tagesordnung wird sodann wie vorgelegt beschlossen.

TOP 5. Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -

Der **Vorsitzende** unterbricht die Sitzung für die Einwohnerfragestunde. Die gestellten Fragen werden von der Verwaltung beantwortet. Sodann eröffnet **der Vorsitzende** die Sitzung wieder.

Zuständigkeit des Rates:

TOP 6. 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße/Adolf-Ahlers-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; hier: Abwägung nach Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/1093/2016-2021

Der **Vorsitzende** begrüßt Herrn Korte vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner und erteilt diesem das Wort. **Herr Korte** stellt anhand der der Niederschrift beigefügten Präsentation die Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge und deren Auswirkungen auf den Entwurf vor. Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer habe im Gegensatz zum Vorentwurf eine positive Stellungnahme abgegeben. Von der Straßenbaubehörde des Landes sei eine Stellungnahme bezüglich der Breite der Zufahrt von der Bahnhofstraße zum Gelände abgegeben worden. Diese solle von 13 auf 10 m Breite zurückgenommen werden. Tatsächlich werde sie dann noch schmaler ausgeführt, aber die Lage

sei noch nicht ganz klar, so dass man einen Spielraum belassen wolle. Daher werde für den Satzungsbeschluss lediglich diese Änderung der Zufahrt vorgeschlagen.

Herr Theemann erklärt, dass **er** grundsätzlich die Aufwertung des Bereiches der alten Molkerei begrüße, gibt jedoch zu bedenken, dass eine erhebliche Vergrößerung der Verkaufsfläche, wie in diesem Fall, dem Einzelhandel in der Innenstadt schaden könne. Besonders in Zeiten von Corona habe sich gezeigt, dass das Internet dem Einzelhandel in der Innenstadt zusetze. Mit dieser Erhöhung der Verkaufsfläche erhöhe man die Not in der Innenstadt, da diese zu Umsatzverlagerungen führe. Man habe hier die Chance verpasst, durch eine moderate Anpassung der Verkaufsfläche die Innenstadt zu stärken, um den „Flair“ der Stadt Jever zu sichern. **Er** merkt zudem an, dass man nicht wisse, welche Folgen eine solche Entwicklung in den nächsten 10 Jahren haben werde und kündigt an, sich der Stimme zu enthalten.

Herr Udo Albers führt aus, dass für ihn das „Haar in der Suppe“ das dortige Verkehrsgeschehen sei. An der Bahnhofstraße sei die 2. Einfahrt zum Grundstück nicht erforderlich und würde zu Abkürzungsverkehren führen. Das von dem Verkehrsplanungsbüro Zacharias erarbeitete Gutachten sei ein Schreibtischgutachten, das den Realitäten vor Ort nicht Rechnung trage. **Er** habe Bedenken, da man die Chance verspielt habe, die Situation dort zu bereinigen. Ansonsten werde seine Fraktion aber zustimmen, da es notwendig sei, den Markt zu erweitern.

Herr Dr. Funk entgegnet, dass der Verkehr regelbar sei und somit kein Problem darstelle. **Er** merkt zu den Aussagen von Herrn Theemann an, dass **er** nicht hoffe, dass dessen Annahmen bezüglich der Umsatzverteilungen zu Lasten der Innenstadt eintreffen. Seiner Ansicht nach werde der Markt nicht „so viel“ größer. Es gebe jedoch eine Not für eine Vergrößerung des Verbrauchermarktes. Das Angebot könne nicht mit anderen EDEKA-Märkten in anderen Städten mithalten, sodass viele Einwohner sich dazu entschließen würden, in einer anderen Stadt ihren Einkauf zu tätigen. Eine Vergrößerung des jetzigen Verbrauchermarktes würde Jever mit anderen Orten gleichstellen. Außerdem stelle das alte Molkereigebäude ein Schandfleck für die Stadt Jever dar, der damit beseitigt werde.

Der Vorsitzende lässt sodann über die Beschlussempfehlung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Rat der Stadt Jever beschließt über die diesem Beschluss beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweisen.**
- 2. Der Rat der Stadt Jever beschließt die 1. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße/Adolf-Ahlers-Straße“ nach § 13 a BauGB nebst Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung. Dem Bebauungsplan wird die beigefügte Begründung beigegeben.**

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 6 Enthaltung 1

Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:

TOP 7. Bebauungsplan Nr. 11 "Schützenhofsiedlung" 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (ehem. ev.luth. Gemeindezentrum

Zerbster Straße);
hier: Abwägung nach frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. frühzeitiger Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/1090/2016-2021

Herr Lux vom gleichnamigen Planungsbüro führt anhand der der Niederschrift beigefügten Präsentation zum Verlauf des Verfahrens aus und stellt die Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge vor. Einzige Auswirkung aus den Stellungnahmen ist die Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung hinsichtlich der Begrünung der nicht überbauten Flächen.

Sodann lässt **der Vorsitzende** über die Beschlussempfehlung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

- 3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die diesem Beschluss beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweisen.**
- 4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ nebst Begründung (Auslegungsbeschluss) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

Abstimmung: einstimmig beschlossen

TOP 8. Planung eines Neubaus eines Mehrfamilienhauses auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Wangerstraße 14;
hier: Vorstellung des Vorhabens und Erteilung des Einvernehmens
Vorlage: BV/1091/2016-2021

Herr Rüstmann führt zur Beschlussvorlage aus und berichtet über den Werdegang des Vorhabens, das bereits im Frühjahr 2019 mit dem damaligen Bauamtsleiter, Herrn Lorenz, und der Baugenehmigungsbehörde und der Denkmalbehörde des Landkreises Friesland in groben Zügen vorgestellt worden sei, um dessen grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit abzuklären. Aufgrund positiver Rückmeldung sei dann nach und nach in Abstimmung mit Denkmalpflege und Stadt der jetzige Entwurf erarbeitet und Anfang 2020 der Verwaltung vorgestellt worden. Wegen der Bedeutung habe die Verwaltung darüber nicht im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung entschieden, sondern habe am 22.04.2020 für eine Vorstellung im nichtöffentlichen Teil des Bau- und Planungsausschusses gesorgt. Im Rahmen dieser Vorstellung habe sich die Politik grundsätzlich positiv über das Vorhaben geäußert. **Herr Rüstmann** weist darauf hin, dass es damals nur um eine Kenntnisnahme gehandelt habe und nicht um einen Beschluss über eine positive Einvernehmenserteilung. Diese sollte auf die Tagesordnung einer der folgenden Sitzungen gesetzt werden, wenn ein Bauantrag vorgelegt wird, da es Fälle gegeben habe, die zu Vorstellungen der Verwaltung geführt haben, ohne dass ein Bauantrag gestellt worden sei.

Herr Theemann stellt fest, dass der Bauantrag am 19.05.2020 eingereicht worden sei und erkundigt sich nach der Dauer der Frist für die Einvernehmenserteilung. **Herr Rüstmann** erwidert, dass diese 2 Monate betrage.

Herr Rüstmann führt dann zur Historie des Grundstückes aus. **Er** habe zwar in der Beschlussvorlage geschrieben, dass sich dieses seit Generationen im Eigentum der Familie Mettcker befinde. Mittlerweile sei aber über ein Vermessungsbüro ermittelt worden, dass die Familie Mettcker seit dem Jahr 1893 Eigentümer des Grundstückes sei. Der Bereich der Parkplätze an der Frl.-Marien-Straße sei im Jahr 1983 von der Stadt Jever an die Fa. Mettcker verkauft worden. Damals sei keine Regelung getroffen worden, dass das Grundstück zurückzugeben sei, wenn sich die Nutzung ändere. Im Rahmen eines Tauschgeschäftes habe die Fa. Mettcker einen kleinen Streifen vor Kopf der Blankgraft erhalten und die Stadt Jever den Bereich des Bürgersteiges entlang der Wangerstraße. Dann führt **er** weiter zur Beschlussvorlage über die rechtlichen Bestimmungen zur Behandlung des Bauantrages aus.

Herr Allmers erläutert sodann die Gründe für die geplante Bebauung. Derzeit seien die Räume der ehemaligen Druckerei ungenutzt und sollen einer attraktiven neuen Nutzung zugeführt werden. Anschließend stellt **Herr Piltz** vom Architekturbüro Kieselhorst & Piltz anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation die Pläne vor den Neubau vor. **Er** weist darauf hin, dass der Neubau etwas kleiner werden solle, als die jetzige Grundfläche der alten Druckerei.

Herr Theemann erkundigt sich, ob sich die Denkmalpflege konkret dazu geäußert habe. **Herr Rüstmann** führt dazu aus, dass die untere Denkmalbehörde des Landkreises Friesland maßgebend bei Bauanträgen sei. Diese habe im Vorfeld das Landesamt für Denkmalpflege eingebunden. Die zuständige Sachbearbeiterin, Frau Ritter, habe lediglich eine Anregung gehabt, wonach ein benachbarter Baum nach Möglichkeit erhalten bleiben soll. **Herr Rüstmann** erklärt, **er** habe die Denkmalpflege mehrmals gefragt, ob diese Bedenken habe, und nur zustimmende Rückmeldungen erhalten.

Herr Dr. Funk führt aus, dass **er** bezüglich des Vorhabens Wangerstraße 14 ca. 70 Mails erhalten und 20 Telefonate geführt habe. Es gehe darum, die alte Druckerei zu beseitigen und durch ein zeitgemäßes Wohngebäude zu ersetzen. Die CDU-Fraktion könne damit leben, stünde aber nach wie vor zur Altstadt. Wenn man den für die Wiederherstellung des ursprünglichen Graftenringes alles wegreißen wolle, müsse man dafür eine „halbe Milliarde Euro“ in die Hand nehmen.

Der Vorsitzende unterbricht sodann die Sitzung für die angekündigte Einwohnerfragestunde zu diesem Tagesordnungspunkt. Nach Beantwortung der Fragen wird die Sitzung wieder eröffnet.

Herr Theemann erklärt, dass man in der FDP-Fraktion nicht einer Meinung über das geplante Vorhaben sei. **Er** selbst bewertet das Vorhaben als gut. Eine verdichtete Bebauung mit Wohnungen passe dort hinein. Trotz vieler Bedenken im Vorfeld sei **er** bei der Vorstellung des Vorhabens positiv überrascht gewesen. Auch das von der Verwaltung gewählte Verfahren sei gelungen. Es sei eine gute Methode gewesen, das Vorhaben erst mit den Fachbehörden abzustimmen und dann im Ausschuss vorzustellen. **Herr Theemann** schlägt vor, die Entscheidung auf die nächste Sitzung den Bau- und Planungsausschusses zu vertagen. Man habe heute die Öffentlichkeit beteiligt, habe aber 2 Monate Zeit für eine Stellungnahme, so dass das Vorhaben noch in der Öffentlichkeit diskutiert werden könne. **Er** beantragt sodann, über die Beschlussempfehlung in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 10.06.2020 abstimmen zu lassen.

Herr Harjes berichtet, dass wohl alle Fraktionen Mail von den Kritikern des Vorhabens erhalten haben. **Er** habe diesen angeboten, zu dieser Sitzung zu kommen, um sich über das Vorhaben zu informieren. Viele hätten daraufhin geantwortet und geäußert, dass es sich bei der Vorstellung um eine Farce handeln würde und Fragen nicht beantwortet würden. **Er** stelle sich nun die Frage, wo diese Fragen seien. Herr Rüstmann habe die Beschlussempfehlung juristisch begründet. **Er** sehe daher keine Gründe für eine Vertagung. Die Kritiker hätten die

Möglichkeit gehabt, an der Sitzung teilzunehmen und ihre Fragen zu stellen, aber davon keinen Gebrauch gemacht.

Herr Rüstmann führt aus, dass es Angelegenheiten gebe, wo sich eine Bürgerbeteiligung anbiete, aber auch solche, die sich dafür nicht eignen. Letzteres sei hier der Fall. Die Aussage „die Kritiker zu Worte kommen zu lassen“ wecke seiner Ansicht nach falsche Erwartungen. Die Verwaltung habe das Verfahren so ausgerichtet, dass erst im Verwaltungsausschuss am 16.06.2020 der Beschluss zu fassen sei. Die Politik habe bis dahin Zeit, abschließende Überlegungen anzustellen.

Herr Udo Albers erklärt, dass die SWG-Fraktion dem vorgestellten Vorhaben zustimme. Dieses füge sich sehr gut ein bzw. ergänze den dortigen Bestand. Die Bedenken können aus seiner Sicht nicht nachvollzogen werden. Jever sei eine Wohnstadt, die sich weiter entwickeln solle. Wenn man die Graften erweitern wolle, müsse man sich die Frage stellen, ab welchem Zeitpunkt. Das Vorhaben stelle eine verträgliche Weiterentwicklung an dieser Stelle dar.

Den Antrag der FDP-Fraktion auf Vertagung befürwortet **Herr Udo Albers**. Diese mache Sinn, da das Vorhaben erstmals öffentlich vorgestellt worden sei. Nun könne man sich ein Meinungsbild der Öffentlichkeit einholen.

Herr Theemann erklärt, dass er vor dem Hintergrund, dass die abschließende Entscheidung erst in 14 Tagen im Verwaltungsausschuss erfolgen soll, den Antrag auf Vertagung zurückziehe.

Herr Wolken erklärt, dass die SPD-Fraktion unter Berücksichtigung, dass das geplante Vorhaben mit dem Denkmalschutz abgestimmt sei und es einen guten Eindruck macht, die Beschlussempfehlung unterstütze. Er spricht sich gegen eine Vertagung der Entscheidung aus.

Herr Theemann kündigt an, sich der Stimme zu enthalten, da es in seiner Fraktion keine einheitliche Meinung zu diesem Thema gebe.

Sodann lässt **der Vorsitzende** über die Beschlussempfehlung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Jever erteilt ihr Einvernehmen zum Vorhaben „Wangerstraße 14“.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 6 Enthaltung 1

Eigene Zuständigkeit:

TOP 9. Genehmigung des Protokolls Nr. 40 vom 22.04.20 - öffentlicher Teil -

Das Protokoll wird mit 6 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung wegen Nichtteilnahme genehmigt.

TOP 10. Mitteilungen der Verwaltung

Bürgermeister Albers zeigt anhand von 2 Fotos auf, dass die Straßennamensschilder für den Hermann-Wilbers-Weg aufgestellt worden sind. Die Fotos liegen dieser Niederschrift an.

TOP 11. Anfragen und Anregungen

- keine -

TOP 12. Schließen der öffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:37 Uhr.

Genehmigt:

Dr. Harry Funk

Vorsitzende/r

Jan Edo Albers

Bürgermeister

Uwe Hagestedt

Protokollführer/in