

Niederschrift

über die 24. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

Sitzungstag: 05.07.2023

Sitzungsort: Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus

Sitzungsdauer: 16:30 Uhr bis 17:38 Uhr

Teilnehmerverzeichnis:

Vorsitzende

Vredenborg, Elke

Ausschussmitglieder

Bollmeyer, Matthias, Dr.

Harjes, Olaf

Hartwig, Marcus

Oltmanns, Karl

Vertretung für Frau Almuth Thomßen

Verwaltung

Albers, Jan Edo, Bürgermeister

Atzesdorfer, Mario

Hagestedt, Uwe

Rüstmann, Dietmar

Smidt, Sebastian

Gäste

Fittje, August

Planungsbüro Thalen Consult GmbH zu TOP
6

Meinert, Arne

Planungsbüro Thalen Consult zu TOP 6

Entschuldigt waren:

Stellvertretende Vorsitzende

Montigny, Bettina

Ausschussmitglieder

Albers, Udo

Thomßen, Almuth

Grundmandat

Theemann, Hendrik

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP 1. Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 16:30 Uhr.

TOP 2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ausschussmitglieder

Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der oben genannten Ausschussmitglieder fest. Frau Montigny fehlt entschuldigt; ein Vertreter der SPD-Fraktion kann aufgrund anderer terminlicher Verpflichtungen nicht an der Sitzung teilnehmen. Herr Udo Albers fehlt entschuldigt. Es ist keiner der Vertreter anwesend. Außerdem fehlt Herr Theemann.

TOP 3. Feststellen der Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses mit 5 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

TOP 4. Feststellen der Tagesordnung

Die Vorsitzende weist auf die E-Mail von Herrn Meins hin, wonach die Tagesordnungspunkte 15 bis 17 im nichtöffentlichen Teil von der Tagesordnung abzusetzen seien. Die entsprechend geänderte Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

TOP 5. Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -

Die Vorsitzende unterbricht die Sitzung, um anwesenden Einwohnern Gelegenheit zur Fragestellung zu geben. Davon wird kein Gebrauch gemacht, so dass die Sitzung wieder eröffnet wird.

Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:

TOP 6. Machbarkeitsstudie zur Erweiterung und Erschließung des Gewerbegebiets "Nördlich der B 210-neu" Vorlage: BV/0496/2021-2026

Die Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Herrn Meinert und Fittje vom Planungsbüro Thalén Consult GmbH. Sie weist darauf hin, dass dieses Thema bereits im Rahmen einer Interfraktionellen Sitzung thematisiert worden sei und erteilt Herrn Rüstmann das Wort.

Herr Rüstmann führt aus, dass die Stadt Jever keine Gewerbegrundstücke mehr im Angebot habe und die Verwaltung sich daher seit einiger Zeit mit möglichen Potenzialen beschäftige. Solche habe man nur im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbegebiet nördlich der B 210 neu“ und den dort nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken ausmachen könne. Andere Flächen stünden nicht im Eigentum der Stadt und wären schlecht zu erschließen.

Aus der Politik sei die Anregung gekommen, zusammen mit der Gemeinde Wangerland ein interkommunales Gewerbegebiet im Bereich des Abfallwirtschaftszentrums in Wiefels zu realisieren. Diese Anregung habe **er** eingehend geprüft und festgestellt, dass im Umfeld der Deponie nicht alle Flächen nutzbar seien, da diese zum Teil als Ausgleichsflächen oder Potenzialflächen für die Mülldeponie vorgesehen seien. Im Endeffekt verbleiben ca. 10 ha, die sich als Gewerbegebiet anbieten würden. Es gebe aber einen Grundsatzbeschluss des Abfallwirtschaftszentrums, dass Neuansiedlungen „deponieaffin“ sein müssten. Zudem müssten die Flächen für ca. 1.5 Mio. € erworben werden.

Zudem sei es fraglich, ob aus Sicht der Regionalplanung ein Bebauungsplan für ein interkommunales Gewerbegebiet möglich sei, da die Gemeinde Wangerland ein Grundzentrum sei. BGM Albers habe mit dem Bürgermeister der Gemeinde Wangerland über dieses Thema gesprochen. Aus dessen Sicht sei die Fläche von 10 ha zu klein für ein interkommunales Gewerbegebiet. Zudem sei wegen des derzeitigen Personalmangels der Gemeinde an eine Umsetzung nicht zu denken.

Da die Stadt Jever eigene Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 66 und dessen Umfeld habe, favorisiere die Verwaltung die Ausweisung neuer Gewerbebauflächen im dortigen Bereich. Die Fa. Thalen Consult habe eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die heute von Herrn Meinert und Herrn Fittje vorgestellt wird.

Sodann erläutert **Herr Meinert** anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation eingehend die erarbeitete Machbarkeitsstudie mit den verschiedenen Bauabschnitten und der Zusammenstellung der Kosten und Flächen. Bezüglich der Kostenschätzung weist **er** darauf hin, dass, je mehr Flächen erschlossen werden, desto günstiger der Preis pro qm werde.

Herr Harjes erkundigt sich, ob aufgrund von Erfahrungswerten mit den Kosten von heute gerechnet worden sei. Dieses bestätigt **Herr Meinert**; die Kosten seien konservativ gerechnet worden.

Herr Harjes führt aus, dass in der Interfraktionellen Sitzung angedacht worden sei, ein ökologisches Gewerbegebiet auszuweisen, mit hochenergetischen Gebäuden und einem Wärmenetz. Zudem sollte das Oberflächenwasser im Gebiet gehalten werden. **Er** erkundigt sich, ob dies beim Regenrückhaltebecken bereits Berücksichtigung gefunden habe. **Herr Fittje** erwidert, dass aufgrund des vorhandenen Kleibodens eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich sei und das Oberflächenwasser daher über das Regenrückhaltebecken der Vorflut zugeführt werden könne. Soweit dies gewünscht sei, könne über den Bebauungsplan intern geregelt werden, dass die künftigen Grundstückseigentümer eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf eigenem Grundstück vornehmen müssen. In diesem Fall würde das Regenrückhaltebecken wesentlich kleiner ausfallen können.

Herr Dr. Bollmeyer begrüßt die Planungen grundsätzlich für seine Fraktion. Die Kosten seien immens. Insofern halte er den Ansatz der schichtenweisen Erschließung für richtig. Bezüglich des Bauabschnittes 6 erkundigt **er** sich, ob dort nur eine Wendeanlage vorgesehen sei oder eine 2. Anbindung an die L 812 möglich sei. **Herr Meinert** erklärt dazu, dass dort

ursprünglich eine Anbindung vorgesehen gewesen sei, diese aber vom Straßenbauamt abgelehnt worden sei.

Herr Dr. Bollmeyer erkundigt sich nach dem Standort des Bodendenkmals. **Herr Atzesdorfer** erwidert, dass es sich dabei um eine Wurt handele.

Auf Anfrage erklärt **Herr Hagestedt**, dass alle in der Machbarkeitsstudie berücksichtigten Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 liegen, sich nicht im aktuellen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen seien. Dafür sei der Flächennutzungsplan zu ändern. Dieses solle durch den Beschluss vorbereitet werden.

Herr Oltmanns stellt fest, dass man erst mit dem 2. Bauabschnitt Gewerbegrundstücke erschließen könne und erkundigt sich nach dem Anfragedruck. **Herr Rüstmann** erwidert, dass dieser überschaubar sei. Jedoch könne man mit der heutigen Nachfrage nicht die Zukunft planen. Aus seiner Sicht müsse die Stadt Optionen für Gewerbeansiedlungen vorhalten. Darum gehe es mit dieser Machbarkeitsstudie. **Er** schlägt vor, diesem grundsätzlichen Konzept zu folgen.

Herr Hartwig erkundigt sich, ob in den aufgeführten Erschließungsflächen die Straßen und Nebenanlagen mit enthalten seien und wieviel dann an Fläche verkaufbar sei. **Herr Meinert** erwidert, dass das Gesamtgebiet ca. 50 ha groß sei und an reiner Erschließungsfläche 30 ha verbleiben. Die aufgeführten Erschließungsflächen seien letztendlich die verkaufbaren Flächen.

Herr Hartwig fragt nach dem Zeitplan für die 6 Bauabschnitte. **Herr Meinert** rechnet mit einer Bauzeit von 6 bis 7 Jahren, bis alle Bauabschnitte abgeschlossen sind. Je weiter man in das Gelände gehe, umso schneller würden die Folgeabschnitte realisiert werden können. Man müsse berücksichtigen, dass bereits am Anfang eine Schmutzwasserdruckleitung gebaut werden müsse, die unter der B 210 neu zu verlegen sei. **Herr Hartwig** fasst zusammen, dass die Stadt Jever über 6 bis 7 Jahre mehrere Millionen Euro vorfinanzieren müsse, bevor durch den Grundstücksverkauf eine Refinanzierung erfolge.

Bürgermeister Albers erklärt, dass die Erschließung neuer Gewerbeflächen ein Projekt sei, dass über mindestens 10 Jahre gehe. Man wolle in Zusammenhang mit der Energiedrehscheibe Wilhelmshaven insbesondere externe Firmen anwerben. Die Stadt Jever müsse sich auch überlegen, welche Grundstückspreise sie aufrufen wolle; bisher seien die städtischen Gewerbegrundstücke immer subventioniert worden. Es gehe im Endeffekt um eine mittelfristige Stadtentwicklung.

Herr Rüstmann erklärt zu den Anfragen von Herrn Hartwig, dass man erst einmal die Bauabschnitte 1 und 2 umsetzen müsse und erst dann ein Rückfluss aus Grundstücksverkäufen zu erwarten habe. Man müsse feststellen, dass Gewerbegrundstücke immer subventioniert werden. Dieses zahle sich über Gewerbesteuer und Schaffung von Arbeitsplätzen aus. Die Preise werden sich seiner Ansicht nach von 15,00 € pro qm auf 30,00 € pro qm erhöhen. Die Stadt Schortens nehme seiner Kenntnis nach derzeit 25,00 € pro qm. Ohne Förderung sei jedoch an einer Realisierung nicht zu denken. Dafür gebe es jedoch EU-Programme. **Er** habe seiner Nachfolgerin bereits den Auftrag gegeben, Förderungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine Förderung bis zu 45 % sei denkbar. Dadurch müsse man versuchen, eine Halbierung der Kosten zu erreichen. Der vorgeschlagene Bereich sei der einzige, der in Jever für ein Gewerbegebiet in Betracht komme.

Herr Harjes erklärt, dass **er** ein Verfechter interkommunalen Denkens sei. An der Grenze der Stadt Jever höre die Welt nicht auf und nur wegen der Konkurrenz zu anderen Gemein-

den könnten nicht weiter Flächen versiegelt werden. Aus diesem Grunde habe er massive Probleme mit der Beschlussempfehlung und werde sich daher enthalten.

Herr Oltmanns schlägt vor, dieses Thema aufgrund noch vorhandenen Beratungsbedarfs in die Fraktion zu verweisen. **Die Vorsitzende** weist darauf hin, dass die Beschlussempfehlung relativ moderat formuliert sei. **Herr Oltmanns** erwidert, dass diese Machbarkeitsstudie erstmalig vorgestellt worden sei und der Bau-/Planungsausschuss im August erneut tage, so dass auch dann eine Beschlussempfehlung abgegeben werden könne.

Herr Rüstmann erklärt dazu, dass es nicht so sei, dass man sofort handeln müsse. Es hänge nicht an 1 bis 2 Monaten. **Bürgermeister Albers** schlägt vor, den Beschluss nicht im nächsten Bau- und Planungsausschuss, sondern im VA am 08.08.2023 zu fassen. Die Vorsitzende bestätigt, dass man dann Zeit habe, in den Fraktionen darüber zu beraten.

Die Vorsitzende lässt sodann darüber abstimmen, die Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss am 08.08.2023 vorzunehmen. Dieser Vorschlag wird mit 4 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Nördlich der B 210-neu“ wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 66 „Gewerbegebiet nördlich der B 210 – neu“ vorzubereiten.

Ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

**TOP 7. Bebauungsplan Nr. 82 "Schützenhofstraße/Stettiner Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften; hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/0495/2021-2026**

Herr Rüstmann führt zur Beschlussvorlage aus.

Die Vorsitzende lässt ohne weitere Diskussion über die Beschlussempfehlung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschluss beschließt die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 82 „Schützenhofstraße/Stettiner Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Ziel und Zweck der erstmaligen Planaufstellung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer vertraglichen innerörtlichen Verdichtung.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 4 Enthaltung 1

Eigene Zuständigkeit:

TOP 8. Genehmigung des Protokolls Nr. 22 vom 07.06.2023 über die gemeinsame Sitzung des Bau-/Planungsausschusses und des Schulausschusses - öffentlicher Teil -

Das Protokoll wird mit 4 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung wegen Nichtteilnahme genehmigt.

TOP 9. Genehmigung des Protokolls Nr. 23 vom 07.06.2023 - öffentlicher Teil -

Das Protokoll wird mit 4 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung wegen Nichtteilnahme genehmigt.

TOP 10. Mitteilungen der Verwaltung

Herr Rüstmann teilt mit, dass am 10.08.2023 die Arbeiten für die Erweiterung der Feuerwehr in der Milchstraße beginnen. Am 18.08.2023 um 11:00 Uhr werden zum 1. Spatenstich eine formelle Einladung an die Ausschussvorsitzenden des Bau-/Planungsausschusses und des KuSiA, an die Leitungskräfte der Feuerwehr und den Architekten erfolgen. Es könne auch andere interessierte Ratsmitglieder teilnehmen. Eine gesonderte Einladung für diese erfolge nicht.

Anmerkung der Verwaltung:

Der 1. Spatenstich wurde auf den 02.08.2023 15:00 Uhr verschoben!

TOP 11. Anfragen und Anregungen

TOP 11.1. Anregung von Frau Vredenburg

Frau Vredenburg bittet Herrn Atzesdorfer, den neuen Abteilungsleiter des Bauamtes, sich vorzustellen. **Dieser** stellt sich sodann vor.

TOP 11.2. Anfrage von Herrn Harjes

Herr Harjes erkundigt sich, wer für die Beseitigung der Schottergärten zuständig sei. **Herr Atzesdorfer** erwidert, dass dafür die Bauordnung des Landkreises Friesland zuständig sei. Diese werde aber nur tätig, wenn die Schotterflächen zu groß seien. Er weist darauf hin, dass Schotterflächen anders wahrgenommen werden als gepflasterte Flächen, die ebenfalls eine Versiegelung darstellen. Dieses sei in der Vergangenheit bereits verfolgt worden. Der Landkreis setze aber auf Einsicht und Vernunft.

TOP 12. Schließen der öffentlichen Sitzung

Die Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:27 Uhr.

Genehmigt:

Elke Vredenburg
Vorsitzende

Jan Edo Albers
Bürgermeister

Uwe Hagestedt
Protokollführer