

Protokoll

über die **Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 27.02.2023**
im Sitzungssaal des Rathauses,
Kurt-Schwitters-Platz 1, 26409 Wittmund

Anwesend waren:

Vorsitzende/r

Herr Holger Kirchhoff

stv. Vorsitzende/r

Frau Tamara Faß

ordentliche Mitglieder

Frau Petra Feldmann

Vertretung für Herrn Herbert Potzler

Herr Wilhelm Ihnen

Herr Hans Hajo Janßen

Herr Hartwig Janssen

Herr Jens Lehmann

Herr Simon Lübben

Herr Heiko Müller

Herr Günther Theesfeld

Herr Olaf Wagner

Grundmandat

Herr Stephan Bünning

Anwesend ab 18.13 Uhr

beratende Mitglieder

Herr Hermann Habben

Seniorenvertreter

von der Verwaltung

Herr Rolf Claußen

Frau Alida Menssen

Herr Joachim Wulf

Protokollführer/in

Frau Nicole Eden

Gäste:

Herr Dipl.-Ing. Lüder Hoppe, Landschaftsarchitekt Planungsbüro G. & L. Hoppe, Bremerhaven, Vortragender zu TOP 8

Frau Dipl.-Ing. Susanne Spille, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, Vortragende zu TOP 9

Herr Dipl.-Ing. Matthias Lux, Ingenieurbüro Lux Planung, Oldenburg, Vortragender zu TOP 10

Herr Marc Springer, Stadtplaner, ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Hamburg, Vortragender zu TOP 21

Frau Dipl.-Ing. Rita Abel, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, Vortragende zu TOP 22

Abwesend:

ordentliche Mitglieder

Herr Herbert Potzler

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

Vorlagen-Nr.

1	Eröffnung der Sitzung	
2	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit	
3	Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten	
4	Feststellung des öffentlichen Teils der Tagesordnung	
5	Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der vorangegangenen Sitzung	
6	Einwohnerfragestunde	
6.1	Sachstand Hochwasserschutz im Erlenhain	
6.2	Bürgerinformationssystem; hier: Fehlende Protokolle aus den letzten Jahren	
7	Bauleitplanung in der Ortschaft Willen; 93. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan 6.10/B 17 „Biogasaufbereitungsanlage Updorf“ hier: Aufstellungs- und Beteiligungsbeschluss	BV/2023/012
8	Errichtung eines Kunstrasenplatzes in Isums; hier: Vorstellung der Planung und Beschluss über die Vergabe	BV/2023/018
9	Bauleitplanung in der Ortschaft Burhafe; Bebauungsplan 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie 31. Berichtigung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss	BV/2023/015
10	Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel; Bebauungsplan 6.6/B 39/1 „Ortskern Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss	BV/2023/014
11	Bauleitplanung in der Ortschaft Wittmund; Bebauungsplan 6.1/B 6/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“; Umwandlung des ehemaligen Sportplatzes Schulstraße zur Kindertagesstätte hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss	BV/2023/004
12	Kurzinformation über den aktuellen Stand der Flächenausweisungen aufgrund des Wind-an-Land-Gesetzes (WaLG)	IV/2023/001
13	Annahme einer Spende der Heinz-Wieker-Stiftung	BV/2023/009
14	Behandlung von Anfragen und Anregungen	
14.1	Großbaustelle Hotelprojekt Carolinensiel	
15	Einwohnerfragestunde	
15.1	Kunstrasenplatz Isums	
15.2	Geplantes Neubaugebiet Burhafe	
16	Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung	

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Kirchhoff eröffnet die Sitzung um 18.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Es wird festgestellt, dass mit Schreiben vom 15.02.2023 zu dieser Sitzung geladen wurde.

Mit E-Mail vom 17.03.2023 wurden die Ratsmitglieder, die das Ratsinformationssystem nutzen (RIS), auf die Bereitstellung der Einladung, Tagesordnung und Sitzungsunterlagen im RIS hingewiesen. Der Versand der Sitzungsunterlagen an die übrigen Ratsmitglieder erfolgte am 17.02.2023.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Anzeiger für Harlingerland, Ausgabe am 18.02.2023, sowie durch Aushang in den Aushangkästen der Ortschaften.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. Somit erfolgte die Ladung form- und fristgerecht und allen Ausschussmitgliedern standen die Sitzungsunterlagen spätestens am 20.02.2023 zur Verfügung.

TOP 3 Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten

Bürgermeister Claußen begrüßt eingangs die anwesenden Bürger, darunter eine Vielzahl an Mitgliedern der örtlichen Fußballvereine, und die geladenen Planer der Planungsbüros, die im Laufe der Sitzung zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten vortragen werden. Anschließend berichtet Bürgermeister Claußen über die derzeitigen großen Bauprojekte in der Kreisstadt Wittmund. Hier wäre als erstes der militärische Flugflugplatz Wittmundhafen mit einem Bauvolumen von ca. 700 Mio. € zu nennen, Bauherr sei der Bund. Weiterhin wird hingewiesen auf das Hotelprojekt der Norddeutsche Boden AG in Carolinensiel mit einem Bauvolumen von ca. 30 Mio. €, das städtische Projekt, hier der sich vor der Umsetzung befindliche Kunstrasenplatz in Wittmund, mit einer Bausumme von ca. 1 Mio. € sowie dem Friesenseeprojekt (Campingplatz Isums). Durch letzteres erhoffe man sich eine positive Wechselwirkung mit der Innenstadt sowie einen Synergieeffekt durch die Nutzung der bereits vorhandenen Freizeitanlagen, hier seien das Freizeitbad, der Tennisplatz, die Skateranlage, die Anlage des BVO und der Fußballplatz zu nennen.

TOP 4 Feststellung des öffentlichen Teils der Tagesordnung

Aus den Reihen der Politik wird einstimmig festgestellt, dass die Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 28.11.2022 zu vertagen sei. Als Begründung wird angegeben, dass das Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 28.11.2022 nicht im aktuellen Ratsinformationssystem einsehbar sei.

Mit diesem Hinweis wird der öffentliche Teil der Tagesordnung einstimmig festgestellt.

Bürgermeister Claußen begründet die Tatsache, dass das vorausgegangene Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses nicht im aktuellen Ratsinformationssystem einsehbar sei, mit der durchgeführten Programmumstellung der EDV auf das Programm Session der Fa. Somacos. Das Protokoll habe jedoch seit dem 13.12.2022 in der bisher als Ratsinformationssystem genutzten KomBox zur Verfügung gestanden.

TOP 5 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der vorangegangenen Sitzung

Die Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 28.11.2022 wird gem. TOP 4 auf die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses verlagt.

TOP 6 Einwohnerfragestunde

TOP 6.1 Sachstand Hochwasserschutz im Erlenhain

Herr Pohlmann, wohnhaft im Erlenhain in Burhufe, erkundigt sich nach den Maßnahmen, die seit der Bürgerinformation zum Hochwasserschutz am 01.11.2022 im Erlenhain ergriffen worden seien.

Städt. Bauoberrat Wulf führt aus, dass die Verwaltung auf die haushaltsrechtlichen Mittelfreigaben warten würde, um tätig werden zu können. Weiterhin seien noch vertragsrechtliche Regelungen zu treffen.

TOP 6.2 Bürgerinformationssystem; hier: Fehlende Protokolle aus den letzten Jahren

Herr Pohlmann erkundigt sich, aus welchem Grund die Protokolle der vergangenen Sitzungen der Fachausschüsse nicht mehr im Bürgerinformationssystem einsehbar seien. Er weist darauf hin, dass auch ältere Protokolle den Bürger weiterhin zur Verfügung stehen sollten.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, diesen Hinweis an die Allgemeine Verwaltung weiterzuleiten.

Hinweis der Allgemeinen Verwaltung:

Aufgrund der durchgeführten EDV-Umstellung ist eine Einsicht in die Protokolle der vergangenen Sitzungen im Bürgerinformationssystem nicht mehr möglich. Entsprechende Auskünfte werden von Frau Siebens, Fachbereich Allgemeine Verwaltung, erteilt.

TOP 7 Bauleitplanung in der Ortschaft Willen; 93. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan 6.10/B 17 „Biogasaufbereitungsanlage Updorf“ hier: Aufstellungs- und Beteiligungsbeschluss Vorlage: BV/2023/012

Städt. Bauoberrat Wulf führt detailliert anhand eines PowerPoint-Vortrages, einzusehen im Fachbereich Bauen, zu der Planung aus. Anhand eines Luftbildes sowie von Plänen wird die zu überplanende Fläche dargestellt. Weiterhin werden anhand einer Abbildung die Standorte der bestehenden Biogasanlagen Wittmund/Isums, Ardorf und Hattersum/Updorf, deren Entfernung zum geplanten Standort der Biogasaufbereitungsanlage (BGAA), die Trasse der Rohgasleitung von Ardorf und Isums bis zur geplanten BGAA Updorf und eine Karte mit der Überlanderdgasleitung der EWE Netz GmbH dargestellt. Ebenso wird eine Karte mit der Planung der Bebauung des Grundstückes im Entwurf erläutert, demnach betrage die Gebäudehöhe in

dem Sondergebiet 6,00 m und die Anlagenhöhe 17,00 m, sowie der Vorentwurf des Bebauungsplanes 6.10/B 17 „Biogas-Aufbereitungsanlage Updorf“ mit den textlichen Festsetzungen. Weiterhin wird die Erschließungsmöglichkeit erörtert. Auf die Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Mit der Umsetzung der BGAA würden die sog. Überschussgase der drei genannten Biogasanlagen nicht mehr als Flamme „abgefackelt“, sondern ins Netz eingespeist werden. Die Nahwärmeversorgung werde dadurch nicht geschwächt. Der geplante Standort habe sich aus den bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Biogasanlagen und einer Einspeiseleitung ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung sowohl des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes erforderlich sei. Gem. dem Vorentwurf des Bebauungsplanes werde die zu beplanende Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogas-Aufbereitungsanlage ausgewiesen.

Mit der Umsetzung der Planung werde der Ausbau der regenerativen Energie in der Stadt Wittmund vorangetrieben. Bei Beschlussfassung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes bleiben die Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen abzuwarten.

Bürgermeister Claußen erläutert, dass für die Umsetzung dieser Maßnahme drei Betreiber bereits bestehender Biogasanlagen planen, hier mit erheblichen Investitionen einen ganzheitlichen Energiekreislauf zu erstellen. Er befürworte die Planung. Gleichzeitig müssten die Betreiber die Nahwärmekunden weiter versorgen.

Ratsmitglied Lehmann teilt mit, das Projekt zu begrüßen. Mit der Umsetzung der Planung gehe die Stadt Wittmund weiter in Richtung dezentrale Energieversorgung. Er halte es für richtig, dass Energie dort genutzt werde, wo sie produziert werde. Es wird ausgeführt, dass in unserer Region mehr Strom produziert als verbraucht werde und große Anteile der Heizenergie in Wittmund über Biogasanlagen abgedeckt würden. Herr Lehmann merkt an, dass die Zuleitung von der Biogasanlage Hattersum zur geplanten BGAA direkt am Neubaugebiet Blumenviertel verlaufe. Er bitte darum, für das Neubaugebiet Blumenviertel ein Blockheizkraftwerk durch die Betreiber errichten zu lassen.

Ratsmitglied Ihnen erfragt, ob die Planfläche im Einflugbereich des Bundeswehrflugplatzes liege und es somit evtl. zu Schwierigkeiten bei der Umsetzung kommen könnte.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, dass u. a. auch diese Frage im Verfahren geklärt werde. Die Verwaltung sehe aber keine großen Probleme in dieser Hinsicht. Im Übrigen wird auf weitere Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz verwiesen.

Ratsmitglied Wagner teilt für die Gruppe SPD-Bündnis 90/Die Grünen-BFB mit, dass bei der Produktion von Biogas nicht außer Acht gelassen werden dürfe, dass die landwirtschaftlichen Flächen nicht nur zum Anbau von eigens für die Biogasanlagen geeigneten Rohstoffen, sondern auch für den Anbau von Lebensmitteln zu nutzen seien.

einstimmig |

Die Aufstellung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes 6.10/B 17 „Biogasaufbereitungsanlage Updorf“ werden beschlossen. Entsprechende Vorentwürfe sind zu erarbeiten. Anhand dieser Unterlagen ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Eine Wiedervorlage erfolgt mit den Entwurfsunterlagen und Abwägungsunterlagen nach Integration der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

TOP 8 Errichtung eines Kunstrasenplatzes in Isums; hier: Vorstellung der Planung und Beschluss über die Vergabe
Vorlage: BV/2023/018

Bürgermeister führt zu der Sitzungsvorlage aus, dass gem. Beschluss der Sitzungsvorlage 2022/081, behandelt unter TOP 9 in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 19.09.2022 und unter TOP 8 in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 28.09.2022, die Politik eine fortgeschriebene Kostenschätzung bzgl. der Errichtung eines Kunstrasenplatzes gefordert habe. Herr Hoppe vom beauftragten Planungsbüro G. & L. Hoppe, Bremerhaven, werde in dieser Sitzung neben den Planvorstellungen auch anhand eines Leistungsverzeichnisses zu den Kosten vortragen.

Bürgermeister Claußen verweist auf die zwingend einzuhaltende Frist der Fertigstellung und Abrechnung des Kunstrasenplatzes bis zum 31.12.2023, um die zugesagten Fördermittel des Nds. Ministeriums für Inneres und Sport in Höhe von 400.000,00 € zu generieren. Die entsprechenden erforderlichen Ausschreibungsverfahren seien zeitnah durchzuführen, um mit Eingang der Angebote die Kosten kalkulieren und die Aufträge vergeben zu können. Um den Zeitplan einzuhalten, wäre es wünschenswert, im Frühjahr 2023 mit der Umsetzung der Maßnahme zu beginnen.

Bürgermeister Claußen dankt in diesem Zusammenhang allen Akteuren, die an dem Planungsprozess beteiligt seien für die bisherige konstruktive Zusammenarbeit.

Herr Hoppe vom Planungsbüro G. & L. Hoppe, Bremerhaven, geht anhand einer PowerPoint-Präsentation, einzusehen im Fachbereich Bauen, auf die Planungen ein. Es wird anhand eines Luftbildes der Bestandslageplan vorgestellt und auf die Fledermausflugzone am südlichen Dykschloot hingewiesen. Daran anschließend werden zwei Spielfeldvarianten vorgestellt: Variante 1 mit einer Spielfeldbreite von ca. 63 m und Variante 2 mit einer größeren Spielfeldbreite. Mit den Breiten befänden sich die Spielfelder regeltechnisch in einem guten Bereich. Bei beiden Varianten werde die bestehende Fledermausflugzone gewahrt. Die Gründe für die Auswahl der schmäleren Vorzugsvariante werden erörtert. Es wird erläutert, dass das geplante Kunstrasenspielfeld auch für Jugendspiele geeignet sei, in dem das Feld quer bespielt werde. Die Beleuchtung des Fußballplatzes werde mit LED-Lampen sichergestellt. Zu der dem Parkplatz zugewandten Seite werde ein 6,00 m hoher Ballfangzaun installiert. Einzelne Details werden am Plan dargestellt.

Herr Hoppe führt zu dem Aufbau des Kunstrasens aus, dass die Oberfläche mit Quarzsand verfüllt werde. Somit werde kein für die Natur und den Menschen schädliches Mikroplastik freigesetzt. Es gebe zwar einen Abrieb der Kunstfaser, der sei aber sehr gering. Es werde notwendig, als Unterbau des Kunstrasens eine ca. 20 cm hohe Tragschicht aufzubringen. Zwischen der Tragschicht und dem Kunstrasen werde eine erforderliche Elastikschicht verbaut. Zu der Entwässerung wird ausgeführt, dass ein Entwässerungssystem in Form einer Drainage bereits auf der Fläche vorhanden sei. Diese vorhandene Drainage werde im Zuge des Platzumbaus ausgebaut und an gleicher Stelle erneuert. Die Entwässerung wird erörtert. Baulich werde über die Brücke ein Traggerüst für die Erschließung gelegt.

Weitergehend teilt Herr Hoppe anhand einer Kostenschätzung zur Umsetzung der Planung mit, dass die Gesamtsumme des Leistungsverzeichnisses sich auf 950.966,53 € brutto belaufe, eine effiziente und kostenreduzierte Umsetzung vorausgesetzt. Die bisher angenommene Kostenschätzung von 900.000,00 € könne aufgrund der deutlichen Kostensteigerungen aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage, u. a. auch in der Baubranche, nicht gehalten werden.

Die Verwaltung verweist darauf, dass im Vorfeld die Vereine dem Konzept zugestimmt haben. Eine Liste, welche Eigenleistungen zusätzlich von den Vereinen zu erbringen seien, liege dem

Leistungsverzeichnis zu Grunde. Ferner werden jetzt noch Ergebnisse von verschiedenen Boden- und Bestandsuntersuchungen in die Planunterlagen aufgenommen.

Ratsmitglied Bunting verweist auf das geringe Zeitfenster des Bewilligungszeitraumes bis zum 31.12.2023 und erfragt, ob es vonseiten der Verwaltung Bemühungen gebe, eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes herbeizuführen.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, dass es sich bei dem Bewilligungszeitraum bereits um eine Verlängerung handele. Die Umsetzung müsse zwingend bis zum 31.12.2023 erfolgen, um die Projektförderung in Höhe von 400.000,00 € zu generieren.

Ratsmitglied Feldmann erkundigt sich, ob es einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn geben werde.

Städt. Bauoberrat Wulf führt aus, dass die Planungen soweit fortgeschritten seien, dass unmittelbar nach Ausschreibung mit der Planumsetzung begonnen werden könne.

Ratsmitglied Wagner weist im Namen der Gruppe SPD-Bündnis 90/Die Grünen-BFB darauf hin, dass die im Leistungsverzeichnis dargestellte Gesamtsumme über den vorliegenden Grundsatzbeschluss von 900.000,00 € liegen würde und der Rat zu beschließen habe, ob die Mehrkosten getragen werden.

Die Verwaltung verweist darauf, dass die Kosten erst nach Ausschreibung feststehen würden, aber das Planungsbüro mit bestem Wissen die Kosten ermittelt habe.

Zu der Planung selber weist Ratsmitglied Wagner darauf hin, dass es ein Vorteil des Kunstrassens sei, dass dieser nicht gedüngt werden müsse, dass käme der Umwelt zugute und würde die entsprechenden Kosten einsparen. Die von den Vereinen angekündigten Eigenleistungen seien lobenswert.

Abschließend bittet Ratsmitglied Wagner die Verwaltung darum, der Politik zukünftig bereits grundsätzlich im Vorfeld der jeweiligen Sitzungen die entsprechenden Unterlagen, die in den Sitzungen präsentiert werden, zur Sitzungsvorbereitung zur Verfügung zu stellen.

Die Frage von Ratsmitglied Lübben bzgl. des Bauzeitenfensters beantwortet Herr Hoppe damit, dass es keinen großen Spielraum gebe. Im Anschluss der Beschlussfassung sei die sofortige Ausschreibung erforderlich, eine Vergabe sollte möglichst schnell erfolgen. Die Fertigstellung sei bei guten Voraussetzungen in 7 – 8 Monaten möglich. Hierfür seien hauptsächlich die ausführenden Firmen verantwortlich.

einstimmig |

Die vorgestellte Planung wird beschlossen.

Der Bürgermeister wird beauftragt die erforderlichen Aufträge im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel auszuschreiben und zu beauftragen.

**TOP 9 Bauleitplanung in der Ortschaft Burhufe; Bebauungsplan 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie 31. Berichtigung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2023/015**

Ausschussvorsitzender Kirchhoff, Ortsvorsteher der Ortschaft Burhufe, gibt vor der Beratung des Tagesordnungspunktes seinen Vorsitz an die stellvertretende Vorsitzende Faß ab, da er sich zu diesem Tagesordnungspunkt an der Diskussion beteiligen möchte. Frau Faß übernimmt den Vorsitz.

Frau Spille, NWP Planungsgesellschaft Oldenburg mbH, trägt anhand einer PowerPoint-Präsentation, einzusehen im Fachbereich Bauen, detailliert zu der Sitzungsvorlage vor. Es wird der Bebauungsplan im Entwurf vorgestellt, der den Auslegungsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung beigefügt war. Daran anschließend geht Frau Spille auf die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite ein und stellt die erarbeiteten Abwägungen vor. Unter anderem habe der Landkreis Stellungnahmen zum Umgang mit den vorhandenen Wallhecken, zur insektenfreundlichen Beleuchtung, zu den Straßenvoraussetzungen für die Müllentsorgungsfahrzeuge – hier werde auf eine platzintensive Wendeanlage verzichtet und im Bereich der Stichstraße eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für Abfallbehälter südlich der Erschließungsstraße errichtet - und auf einzuhaltende Mindesthöhen hingewiesen. Weiterhin seien Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange u. a. zu Bestandsleitungen und dem Ausbau der TK-Linien sowie der Löschwasserversorgung, dem Immissionsschutz und dem Bodenschutz eingegangen. Von privater Seite sei eine Stellungnahme bzgl. fehlender Kompensationsaussagen, geänderter Grundflächenzahl, der Erschließung, Beschädigung der Bestandsstraßen, der Straßenbeleuchtung, Erschließung und Anbindung an andere Straßen/Wege, Angaben zum ÖPNV, Verlust des Spielplatzes, Entwässerungsprobleme und Reduzierung auf ein Vollgeschoss eingegangen.

Die Verwaltung verweist ergänzend auf den Vorlagentext. Städt. Bauoberrat Wulf halte die Forderung des Anliegers zur Festlegung einer reduzierten Geschossigkeit für nachvollziehbar, allerdings nur in diesem Bereich. Eine baulich überschaubare Nachbarschaft kann sich so besser ergeben, auch wenn der Trend eher zu verdichteten Bauweisen führen sollte.

Bzgl. der Erschließung habe keine Zuwegung zu höheren klassifizierten Straßen herbeigeführt werden können. Auch eine andere Baustellenzufahrt sei bisher nicht als genehmigungsfähig eingeschätzt worden. Ortsvorsteher Kirchhoff und die Stadt werden sich bei der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nochmals nach Erschließungsmöglichkeiten erkundigen. Es sei ein privatwirtschaftlich erschlossenes Grundstück, daher könne die Stadt keine Verkaufspreise oder weitere Vorgaben durchsetzen. Das daher eine gewisse bauliche Dichte entsteht, sei nachvollziehbar und ist Bestandteil eines sparsamen Umgangs mit dem Boden.

Letztendlich wird die Satzungsfassung des Bebauungsplanes dargestellt. Hier sei aufgrund der Nachbarschaftsverträglichkeit auf einer kleinen nordöstlich gelegenen Fläche die Vollgeschossigkeit von zwei auf eins reduziert worden und damit der entsprechend eingegangenen Stellungnahme entsprochen worden.

Ratsmitglied Kirchhoff verweist auf die vorhandene Infrastruktur der Ortschaft Burhufe und auf die Wichtigkeit des Baugebietes, um junge Familien durch die Siedlungsentwicklung an die Ortschaft zu binden. Der Ortsvorsteher bedankt sich bei dem Grundeigentümer und einzelnen Personen, die das Projekt unterstützt haben.

Ratsmitglied Ihnen erklärt, dass er trotz der Tatsache, dass es einen Erschließungsträger für die 68 geplanten Bauplätze gebe, Bedenken bzgl. des Bebauungsplanes habe. Mit der geplanten Zweigeschossigkeit werde eine andere Bauweise, als bisher in den historischen Ortschaften üblich, auf den Weg gebracht.

Im Anschluss an die Diskussion und Abstimmung übergibt die stellv. Vorsitzende Faß den Vorsitz zurück an den Ausschussvorsitzenden Kirchhoff.

einstimmig |

- 1. Die Abwägungsvorschläge zu den während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise werden beschlossen.*
- 2. Der Bebauungsplan 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ wird inklusive der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.*
- 3. Die Begründung wird gebilligt.*
- 4. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form der 31. Berichtigung wird beschlossen.*

Die Anlagen sind Bestandteile der Beschlüsse.

TOP 10 Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel; Bebauungsplan 6.6/B 39/1 „Ortskern Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2023/014

Herr Lux, Büro Lux, Oldenburg, trägt anhand einer PowerPoint-Präsentation, einzusehen im Fachbereich Bauen, zu der Sitzungsvorlage vor. Das derzeit als Geschäftshaus genutzte Gebäude (Souvenirladen „Presento“) werde durch ein neues Geschäfts- und Wohnhaus ersetzt. In dem neu errichteten Gebäude würden Dauerwohnungen entstehen. Ferienwohnungen seien hier unzulässig, da es sich hier um ein Mischgebiet handle, in dem das Beherbergungsgewerbe nicht zulässig sei. Mit dem Vorhabenträger sei eine Vereinbarung getroffen worden, dass sich dieser bereit erkläre, an der Westseite - als Abgrenzung zur Harle - eine Spundwand erstellen zu lassen.

Städt. Bauoberrat Wulf führt erläuternd zur erforderlichen Spundwand aus, dass diese außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liege. Der Vorhabenträger müsse das geplante Gebäude jedoch mittels einer Spundwand absichern, andernfalls wäre das geplante Vorhaben nicht umsetzbar. Rechtlich könne dies aber nur im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden. Der Vorhabenträger und der Architekt hätten dbzgl. Zusagen an die Sielacht und die Untere Wasserbehörde gegeben.

Bürgermeister Claußen weist darauf hin, dass lediglich das „Presento“-Gebäude zurückgebaut werde, sowie die zahlreichen Anbauten am Edeka-Markt. Das zur Bahnhofstraße liegende Stammhaus „Marktplatz Scheidemann“, Betreiber Herr Carl Scheidemann, bleibe in seinem ursprünglichen städtebaulich ortsbildprägenden historischen Charakter erhalten.

Ratsmitglied Lübben, Ortsvorsteher Carolinensiel, gehe davon aus, dass sich die Umsetzung dieser Maßnahme positiv auf die Ortschaft auswirken werde. Als vorteilhaft stelle sich die Tatsache dar, dass mit dem Neubau dringend benötigte Dauerwohnungen geschaffen würden.

Ratsmitglied Hans-Hajo Janssen stimmt den Ausführungen seines Ratskollegen Lübben im Namen der Gruppe SPD-Bündnis 90/Die Grünen-BFB zu. Die Firma Scheidemann bestehe bereits seit ca. 100 Jahren an diesem Standort und sei eng mit der Ortschaft verbunden. Weiterhin verweist er auf die positive Entwicklung verschiedener Gebäude in der Bahnhofstraße in Carolinensiel, wie das Groot Hus, der Sielhafen und die ehemalige Bäckerei Gronewold. Das Vorhalten von Dauerwohnungen sei sehr positiv zu bewerten. Allerdings halte er die Massivität des geplanten Gebäudes mit 13,5 m Höhe für problematisch, auch wenn die Pläne dem Fachausschuss vor Ort erörtert worden seien.

Ratsmitglied Janssen verweist weiterhin darauf, dass die energetischen Möglichkeiten des geplanten Gebäudes ausgeschöpft werden sollten, z. B. durch die Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen. Dbzgl. solle die Verwaltung das Gespräch mit dem Investor suchen.

Städt. Bauoberrat Wulf erläutert, dass ein Nachweis dbzgl. von Gesetzes wegen verlangt werde. Es müssten alle Elemente der naturnahen Energieversorgung geprüft werden, im Rahmen der jeweils geltenden Vorschriften.

einstimmig |

- 1. Die Abwägungsvorschläge zu den während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise werden beschlossen.*
- 2. Der Bebauungsplan 6.6/B 39/1 „Ortskern-Ost“ wird inklusiv der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.*
- 3. Die Begründung wird gebilligt.*

Die Anlagen sind Bestandteile der Beschlüsse.

**TOP 11 Bauleitplanung in der Ortschaft Wittmund; Bebauungsplan 6.1/B 6/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“; Umwandlung des ehemaligen Sportplatzes Schulstraße zur Kindertagesstätte
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2023/004**

Städt. Bauoberrat Wulf führt zu der Sitzungsvorlage aus. Die Politik habe der Verwaltung in der Vergangenheit mit Beschluss des Verwaltungsausschusses in der Sitzung am 30.06.2021, TOP 33, den klaren Auftrag erteilt, auf der Fläche der jetzigen provisorischen Kindertagesstätte an der Schulstraße den Neubau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des geänderten Bebauungsplanes seien die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen worden. Die Fläche sei nunmehr als Gemeinbedarf „Kindergarten“ ausgewiesen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB habe lediglich einen relevanten Hinweis der Sielacht bzgl. der Mindesthöhe für alle Fertigfußböden hervorgebracht. Diese habe aber durch die Höhenlage vor Ort keine Bedeutung. Beim Bau können nachbarschaftliche Belange berücksichtigt werden.

einstimmig |

- 1. Die beigefügten Abwägungsvorschläge (Anlage 1) zu den während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweise werden beschlossen.*
- 2. Der Bebauungsplan 6.1/B 6/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) inklusiv der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.*
- 3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.*

Die Anlagen sind Bestandteile der Beschlüsse.

TOP 12 Kurzinformation über den aktuellen Stand der Flächenausweisungen aufgrund des Wind-an-Land-Gesetzes (WaLG)
Vorlage: IV/2023/001

Städt. Bauoberrat Wulf weist darauf hin, dass es sich hier lediglich um eine Informationsvorlage handele. Da die Thematik immer präsenter werde, legt er den Ratsherren nahe, Bürger mit Fragen zu dieser Thematik an die Verwaltung zu verweisen. Herr Wulf weist auf die verschiedenen Gesetzesänderungen hin, die aufgrund der Energiekrise zur Schaffung von Windenergie herbeigeführt worden seien. Offen stehe, ob es noch zu weiteren Gesetzesänderungen kommen werde. Eine Vielzahl an Rechtslagen sei noch nicht vollständig erklärt. Die Stadt Wittmund habe ihr Ausbauziel an Windenergieanlagen auf Landkreisebene aktuell erreicht.

Wie aktuell das Thema sei, werde u. a. auch durch die bereits bei der Verwaltung eingegangenen Anträge zum Bau von Windenergieanlagen ersichtlich. Die Thematik bedürfe einer intensiven Abstimmung mit Ämtern des Landkreises, um Einigkeit darüber zu erzielen, wie zukünftig mit derartigen Anträgen umzugehen sei.

zur Kenntnis genommen

Die Ausführungen über den aktuellen Stand der Flächenausweisungen aufgrund des Wind-an-Land-Gesetzes werden zur Kenntnis genommen.

TOP 13 Annahme einer Spende der Heinz-Wieker-Stiftung
Vorlage: BV/2023/009

Bürgermeister Claußen erläutert, dass es sich bei dieser Spende bereits um die dritte Spende der Heinz-Wieker-Stiftung in Höhe von 50.000,00 € handele. Er sei sehr dankbar, dass die Stiftung der Stadt Wittmund, dem Naturschutz und der Innenstadt so sehr zugewandt sei. Es wird erläutert, dass mit dem Stiftungsgeld im Rahmen der Revitalisierung der Innenstadt klimaresistente einheitliche Bäume gepflanzt werden sollen. Er sei sich sicher, dass diese Maßnahme zur Verschönerung des Stadtbildes beitragen werde.

Ratsmitglied Bünting erkundigt sich, ob das Stiftungsgeld auch den Platzgestaltungen des Trude-Helmke-Platzes, des Jan-Schüpp-Brunnens und des Platzes bei „Rio“, die vom Arbeitskreis Perspektive Innenstadt neu gestaltet werden, zugutekommen würde.

Bürgermeister Claußen verneint dies, die Maßnahmen dürften nicht vermengt werden.

einstimmig |

Der Annahme der Spende der Heinz-Wieker-Stiftung in Höhe von 50.000,00 € wird zugestimmt. Die Mittel sind unter Einhaltung der Anforderungen nach § 52 Abs. 2 Nr. 8 AO für die Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden.

TOP 14 Behandlung von Anfragen und Anregungen

TOP 14.1 Großbaustelle Hotelprojekt Carolinensiel

Ratsmitglied Lübben bittet um Kontrolle der Verkehrsschilder, die die Zufahrt zu der Hotelgroßbaustelle neben der Cliner Quelle in Carolinensiel regeln. Die Position dieser Schilder würde

anscheinend zwischenzeitlich verändert werden und damit in die falsche Richtung weisen. Daraufhin komme es immer mal wieder vor, dass Schwerlastverkehre versehentlich auf der Promenade fahren würden.

Städt. Bauoberrat Wulf sagt eine Überprüfung der Beschilderung zu.

Hinweis der Verwaltung:

Der Hinweis von Ratsmitglied Lübben wurde am 02.03.2023 zuständigkeithalber an den Fachbereich Ordnung und Bürgerservice weitergeleitet.

Ratsmitglied Hans-Hajo Janssen verweist bzgl. der Baustelle auf die Nichteinhaltung der Ruhezeiten, die in der Ortschaft Carolinensiel/Harlesiel von 20.00 Uhr bis 08.00 Uhr gelten würden. Die Bauarbeiten auf der Baustelle würden allerdings schon morgens um 7.00 Uhr beginnen. Herr Janssen habe dbzgl. bereits mit dem FB Ordnung und Bürgerservice Kontakt aufgenommen. Dieser habe ihn zuständigkeithalber an den Landkreis verwiesen. Auf Nachfrage beim Landkreis habe man ihm die Auskunft erteilt, dass die Stadt zuständig sei. Allerdings habe der Landkreis wohl bei der Norddeutschen Boden AG angerufen, um den Sachverhalt zu klären.

Städt. Bauoberrat Wulf weist darauf hin, dass sich eine Überwachung als schwierig darstellen werde. Nicht jeder Baulärm sei unzulässig.

Ratsmitglied Ihnen teilt seine Auffassung mit, dass in der Hochsaison die Ruhezeiten eingehalten werden sollten. In der Nebensaison müssten auch mal Abweichungen hingenommen werden, um den Baufortschritt nicht zu verzögern.

TOP 15 Einwohnerfragestunde

TOP 15.1 Kunstrasenplatz Isums

Herr Marco Thies, 1. Vorsitzender des JFV-Harlingerland, bedankt sich im Namen der örtlichen Fußballvereine bei der Verwaltung und der Politik für die Unterstützung zur Erstellung des Kunstrasenplatzes in Isums. Die Vereinsmitglieder würden ihren Anteil an der Einhaltung des Kostenrahmens beitragen, indem sie die in der Kostenschätzung aufgeführten Eigenleistungen des Sportvereins übernehmen werden.

TOP 15.2 Geplantes Neubaugebiet Burhufe

Herr Seegers, Burhufe, erkundigt sich, ob während der Bauphase der unter TOP 9 behandelten Bauleitplanung die Schulstraße und die Wiesenstraße weiterhin angefahren werden könnten. Weiterhin weist er darauf hin, dass die Wiesenstraße eine Gewichtsbeschränkung für Fahrzeuge über 5,5 t aufweise und somit als Baustellenzufahrt kritisch wäre. Sollte die Straße dennoch als Baustellenzufahrt genutzt werden, sei die Einhaltung der Gewichtsbeschränkung zu gewährleisten. Es wird hinterfragt, wer für die entstehenden Schäden aufkomme, sollte sich nicht an das Fahrverbot für Fahrzeuge über 5,5 t gehalten werden.

Städt. Bauoberrat Wulf erläutert, dass während der Bauphase die Schulstraße und die Wiesenstraße weiterhin angefahren werden könnten. Eine Nutzung für die Bauphase sei derzeit unausweichlich. Bzgl. eventuell entstehender Straßenschäden werde der Ist-Zustand der Straßen dokumentiert und dem Erschließungsträger vorgelegt. Im Zweifel müsse die Straße nach

Beendigung der Maßnahme durch den Erschließungsträger wiederhergestellt werden. Allerdings seien auch die Bestandsgebäude über diese Straße erschlossen worden.

Ratsmitglied Ihnen zieht hierzu den Vergleich zum Baugebiet in Hovel, Ortsteil Kloster, Bebauungsplan 6.7/B 7 „Westlich Hiddenskamp“. Hier habe die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr während der Bauphase die Genehmigung erteilt, die Kreisstraße (K 27) als Baustellenzufahrt zu nutzen. Die Verwaltung möge von der Straßenbaubehörde das Gleichheitsprinzip einfordern.

Städt. Bauoberrat Wulf erläutert, zu gegebener Zeit eine derartige Anfrage an die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich, zu stellen und erbittet die Mithilfe des Ortsvorstehers.

Herr de Buhr, Burhufe, erkundigt sich, ob eine 2-Geschossigkeit in dem Neubaugebiet zwingend umgesetzt werden müsse.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, dass es sich bei der 2-Geschossigkeit um eine Maximalhöhe handele, da diese Bauweise derzeit stark nachgefragt werde. Selbstverständlich könnten auch Gebäude mit einer geringeren Höhe gebaut werden.

TOP 16 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung

Der Vorsitzende Kirchhoff schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.00 Uhr.

Holger Kirchhoff
Vorsitzende/r

Rolf Claußen
Bürgermeister

Nicole Eden
Protokollführung