

**Niederschrift über die Sitzung des Sanierungsbeirates am 14.03.2023, 19:00 Uhr,  
Gemeindesaal der Banter Kirche**

**Anwesend:**

Beate Reese  
Dietrich Wilke  
Uwe Gastmann  
Andreas Kout  
Heinz Reinecke  
Doris Tjarks  
Maria Theresia Haschke  
Erik Schäfer  
Imke Zwoch  
Helmut Möhle  
Ilka Nordbrock  
Andreas Janßen  
Andreas Tönjes  
Uwe Heinemann  
Phil Papcke  
Klaus Papcke

**Gäste:**

Lothar Spath	NABU
Melind Schwarz	
Richard Schöbel	
Thomas Thiermann	Rhenus Office Systems GmbH
Anke Hieronymus	
Ulrike Minken	
Meithe-Wiebke Krull	
Gabriele Kästner	
Vivien Jehnrich	
Thomas Weber	
Marion Thormählen	
Clara Schreiber	
Hilde Paul	

**von der Verwaltung:**

Niksa Marušić	Stadtbaurat
Frank Amerkamp	Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung
Dr. Christian Hofbauer	stv. Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung
Birgit Wohler	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Martin Heintz	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Achim Noack	Protokollführer, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Paul Mayer	Gast

## **Tagesordnung**

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit
3. Tagesordnungsergänzungen
4. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 13.12.22
5. Vorstellung und Wahl der neuen Einwohner und Einwohnervertreter
6. Vorstellung und Beschluss zum Wechsel von Mitgliedern
7. Sachstandsberichte zum Sanierungsgebiet:
  - 7.1. Förderprogramm Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)/ Resolution Café Süd
  - 7.2. Westgleis/Straße am Handelshafen 2. Bauabschnitt
  - 7.3. Verkehrsmessung Weser- und Luisenstraße
  - 7.4. Bauleitplanung im Bereich Handelshafen im Zusammenhang mit ALBA
  - 7.5. Einwohnerstatistik Sanierungsgebiet „Westl. Südstadt“
  - 7.6. Ordnungsmaßnahme Am Handelshafen 5A
8. Verschiedenes

### **1. Eröffnung und Begrüßung**

Herr **Möhle** eröffnete die Sitzung und begrüßte die Anwesenden.

### **2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit**

Herr **Möhle** stellte fest, dass 14 stimmberechtigte Mitglieder anwesend sind. Der Beirat ist damit beschlussfähig.

### **3. Tagesordnungsergänzungen**

Es wurden keine Tagesordnungsergänzungen gewünscht.

### **4. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 13.12.22**

Das Protokoll der letzten Sitzung wurde mit 7 JA-Stimme, 4 Enthaltungen und 0 NEIN-Stimmen einstimmig genehmigt.

## **5. Vorstellung und Wahl der neuen Einwohner und Einwohnervertreter**

Es haben sich einige Interessenten beworben. Hiervon kämen nach Prüfung durch das Rechtsamt 4 Personen in Frage.

Herr **Möhle** bat die Interessenten, sich vorzustellen. Es stellten sich daraufhin vor: Frau Jehnrich, Frau Schreiber, Frau Krull und Herr Schöbel.

Herr **Tönjes** vertrat die Meinung, dass es 3 freie Stellen und 4 Bewerber gibt.

Herr **Möhle** widersprach dem. Es handle sich lediglich um eine von insgesamt 6 Stellen, 5 wurden bereits vom Rat mehrheitlich bestätigt.

Herr **Tönjes** beantragte geheime Wahl.

Die Wahl ergab folgendes Ergebnis:

Frau Jehnrich – 5 Stimmen

Frau Schreiber – 5 Stimmen

Frau Krull – 4 Stimmen

Herr Schöbel – 0 Stimmen

Es folgte eine Stichwahl. Hierbei kam es zu folgender Stimmverteilung:

Frau Jehnrich – 7 Stimmen

Frau Schreiber ebenfalls 7 Stimmen.

Es entschied das Los: Frau Jehnrich gewann die Loswahl.

Aufgrund der Unstimmigkeit bzgl. Der Anzahl der zu wählenden Vertreter wird Herr Marušić die Angelegenheit kurzfristig klären.

Herr **Möhle** schlug vor, dass für den Fall, dass 3 Personen gewählt werden können, automatisch Frau Krull und Frau Schreiber als gewählt betrachtet werden. Der Beirat stimmte dem Vorschlag einstimmig zu.

## **6. Vorstellung und Beschluss zum Wechsel von Mitgliedern**

Frau **Wohler** erläuterte die Wechsel von Mitgliedern verschiedener Institutionen.

## **7. Sachstandsberichte zum Sanierungsgebiet:**

### **7.1. Förderprogramm Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)/ Resolution Café Süd**

Herr **Dr. Hofbauer** erläuterte ausführlich das Projekt BiWAQ V.

Herr Möhle lobte das Engagement für BIWAQ und bedankte sich für die Unterstützung für das Café Süd.

## **7.2 Westgleis / Straße am Handelshafen 2. Bauabschnitt**

Herr **Heintz** erläuterte ausführlich den Sachstand.

Frau **Paul** fragte, wie weit der bisherige Durchbau erfolgte und wie sich die Entlastung der Weserstraße darstellt.

Herr **Heintz** erläuterte die Verkehrszählung (Zählung aus 2022) und das Ergebnis (siehe auch Anlagen):

### **Verkehrszählungen**

- Verkehrszählungen wurden für den Beirat veranlasst (Luisenstraße ZS95) und ausgewertet
- Die Zählung Luisenstraße ergab eine geringe Verkehrsbelastung von 531 Kfz/24h aber einen hohen Schwerverkehrsanteil von 9,8 %
- Die Zählung der Weserstraße auf Höhe der Tischlerstraße (ZS19) weist eine deutlich höhere Verkehrsbelastung aus mit 8733 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von annähernd 4% insgesamt und für die Spitzenstunde von 876 Kfz/h mit einem Schwerverkehrsanteil von 9,2%
- Die Zählung der Weserstraße auf Höhe der Deichstraße (ZS95) ist zweigeteilt je Richtung gezählt worden, da hier Verdeckungen des Zählgerätes an den Anbringungspunkten nicht zu verhindern waren. Insgesamt weist diese Zählstelle eine Verkehrsbelastung von circa 7000 Kfz/24h auf und einen Schwerverkehrsanteil von 5% je Tag und in der Spitzenstunde einen Schwerverkehrsanteil von teilweise über 10%

Frau **Paul** erklärte, dass seit Sperrung der Deichbrücke die Verkehre aus Friesland jetzt über die Weserstraße laufen.

Herr **Heintz** antwortete, dies zu prüfen.

Frau **Zwoch** monierte das Alter der Planung und dass seit Beginn der Planung viel passiert ist, aber eher Stadtgrün benötigt werde. Es soll daher ganz besonders darauf geachtet werden, bei der Planung bzw. Umsetzung soviel Natur wie möglich zu erhalten.

Herr **Heintz** erläuterte, inwieweit Baumplanungen etc. berücksichtigt werden.

Herr **Tiemann**, als Gast, bat ums Wort. Herr Möhle bat dem Beirat um Zustimmung zur Worterteilung. Der Beirat war einverstanden.

Herr **Tiemann** fragte, wo der Schwerlastverkehr wieder auf die Weserstraße zurückkehren soll.

Herr **Heintz** erläuterte die verschiedenen Optionen:

- Für die Gewerbetreibenden soll die Routenwahl möglichst wieder auf den Banter Weg führen und dann in das klassifizierte Hauptstraßennetz weiterführen
- Es ist allerdings auch möglich über die Luisenstraße zur Peterstraße zu fahren

Herr **Papcke** fragte, inwieweit die bisherige Havermonikenstraße aufgewertet oder verändert werde.

## Niederschrift über die Sitzung des Sanierungsbeirates am 14.03.2023

Herr **Heintz** antwortete, dass es hierzu diverse Überlegungen gibt (Ruheraum, Rückbau etc.), aber noch keine konkreten Pläne vorliegen.

Herr **Tönjes** erklärte, dass er starke Zweifel an der Notwendigkeit dieser Straße habe und auch an den relativ hohen Kosten (1,3 Mio. €, hiervon ca. 1 Mio. € Fördermittel).

Herr **Amerkamp** antwortete, dass der Durchbau der Straße am Handelshafen ein entscheidendes Sanierungsziel des Sanierungsgebietes ist. Hier soll eine verbesserte Anbindung von bestehendem und künftigem Gewerbe erfolgen. Der Durchbau muss bis zum Ende des nächsten Jahres beginnen, da das Sanierungsgebiet zum Ende 2024 geschlossen wird.

Herr **Heintz** ergänzte, dass der Straßenbau 1,24 Mio. € kostet und die Sanierung des Kanals weitere 500.000 €.

Herr **Möhle** wies aus gegebenem Anlass darauf hin, dass in der Sitzung keine Videoaufnahmen zulässig sind.

Auf Nachfrage von Herrn **Möhle** erklärte Herr **Dr. Hofbauer**, dass der für den Durchbau der Straße erforderliche Ankauf des Westgleises zurzeit noch nicht abgeschlossen ist. Hier warte man auf ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Aurich, in welchem auch die Kosten der Altlastensanierung berücksichtigt sind. Zudem war die Aktualisierung des bestehenden Gutachtens erforderlich, da sich zum Anfang 2022 die Bodenrichtwerte nicht unerheblich verändert hatten.

Herr **Möhle** zeigte sich enttäuscht über den geringen Fortschritt in dieser Angelegenheit und bat darum, in der nächsten Sitzung weitere diesbezügliche Informationen zu erhalten insbesondere über den geplanten Fortgang des Verfahrens.

An der weiteren Diskussion bzgl. Trassenführung, Bodenentsorgung, Kaimauersanierung beteiligten sich Frau **Jehnrich**, Herr **Heintz**, Herr **Kout**, Frau **Krull** (Bodenschwingungen durch Abbruch), Frau **Reese** (Geschwindigkeitsbegrenzung), Herr **Schäfer** (einfache Pläne in gedruckter Form für die Mitglieder), Herr **Schöbel** (Umsetzung und Kosten), Herr **Tönjes** (umfassende Information des Beirats), Frau **Nordbrock** (Zeitschiene), Frau **Zwoch**, Herr **Dr. Hofbauer**, Herr **Marušić** und Herr **Möhle**.

### **7.3. Verkehrsmessung Weser- und Luisenstraße**

Herr **Heintz** erläuterte das Verfahren, die Häufigkeit und die Orte der Verkehrszählung ausführlich.

An der darauffolgenden Diskussion beteiligten sich Frau **Krull** (Verfälschung der Zählung durch Baustellenverkehre), Herr **Tönjes** (Wertung der Busse, LKW-Parkplatz am alten Schlachthof), Herr **Heintz** und Herr **Marušić**.

### **7.4. Bauleitplanung im Bereich Handelshafen im Zusammenhang mit ALBA**

## Niederschrift über die Sitzung des Sanierungsbeirates am 14.03.2023

Herr **Marušić** erläuterte ausführlich die aktuelle Sachlage.

Herr **Tönjes** bat um Erläuterung des Begriffes „Urbanes Gebiet“ für die Beiratsmitglieder.

Herr **Marušić** erläuterte den Begriff.

*Urbanes Gebiet ist im deutschen Bauplanungsrecht ein Baugebiet, welches nach § 6 a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.*

*Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ wurde im Mai 2017 in die Baunutzungsverordnung eingeführt, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischung zu ermöglichen, als dies mit den bisherigen Kategorien wie dem besonderen Wohngebiet möglich war – auch als Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Städten. Die Kategorie entspricht dem „Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung“.*

*Eine Besonderheit des Urbanen Gebiets ist die explizit in der BauNVO vorgesehene bedingungslose Möglichkeit zur Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen für einzelne Geschosse. So ist es möglich, dass*

- *im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,*
- *oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,*
- *ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder*
- *ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.*

*In Urbanen Gebieten gilt durch eine Anpassung der TA Lärm tagsüber ein höherer Immissionsrichtwert von 63 dB(A) im Vergleich zu 60 dB(A) in Kern- oder Mischgebieten. Eine Änderung der DIN 18005 und weiterer Regelwerke wäre darüber hinaus erforderlich. Juristische Fachkreise hatten im Vorfeld die mangelnde Abstimmung des neuen Baugebietstyps mit anderen Vorschriften kritisiert.*

*Das Urbane Gebiet ist nach § 245c BauGB Abs. 3 von der Regelung zu faktischen Baugebieten in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach §34 BauGB ausgenommen.*

### **7.5. Einwohnerstatistik im Sanierungsgebiet „Westl. Südstadt“**

Herr **Dr. Hofbauer** erläuterte ausführlich die vorliegende Einwohnerstatistik 2022.

An der darauffolgenden Diskussion über Umsetzung der Planungen sowie nach dem Anteil des Leerstandes, Art der Sanierung, Miethöhen etc. beteiligten sich Herr **Tönjes**, Herr **Kout** (Durchmischung des Stadtteils), Frau **Jehnrich**, Frau **Wohler** und Herr **Marušić**.

### **7.6. Ordnungsmaßnahme Am Handelshafen 5a**

Frau **Wohler** erläuterte den Sachstand.

An der darauffolgenden Diskussion beteiligten sich Herr **Marušić** (Planung als Grünfläche, Kostensteigerung aufgrund Vandalismus 25%), Frau **Jehnrich** (Möglichkeiten der Baumpflanzungen), Frau **Krull** (begehbare Wiese, Grundstückszustand, Bunkerabbruch), Herr **Tönjes** (Baustopp warum?), Herr **Marušić** (kein behördlich angeordneter Baustopp, Grund für Verzögerung Sachbeschädigung/Vandalismus).

**8. Verschiedenes**

Frau **Zwoch** fragte nach dem Sachstand bzgl. eines weiteren Bauvorhabens in Höhe Handelshafen 5?

Herr **Marušić** antwortete, dass es eine genehmigte Bauvoranfrage gibt. Das Vorhaben befindet sich zurzeit im Baugenehmigungsverfahren.

Herr **Kout** bat um Vorstellung der Grünanlagenplanung. Er fragte weiter nach Steuerungsmöglichkeiten der Stadt bzgl. Miethöhen bei Sanierung?

Herr **Wilke** fragte, warum neue Wohnungen anstatt Gewerbe genehmigt werden sollen?

Herr **Marušić** antwortete, dass sich das Objekt im Randgebiet eines Mischgebiets befindet. Geplant ist eine Umwidmung zum Urbanen Gebiet, dies bedeutet eine Aufwertung des Gebiets, damit verbunden Planungssicherheit auch für bestehendes Gewerbe.

Frau **Jehnrich** fragte nach Höhe der geplanten Gebäude und ob es daraufhin nicht zu einem Wertverlust der angrenzenden Gebäude komme?

**Marušić** verwies auf die bestehende Rechtslage (Belichtung, Besonnung). Der Vorhabenträger habe außerdem einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung aufgrund des positiven Bauvorbescheides.

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

gez.

Möhle

Beiratssprecher

gez.

Noack

Protokollführer