

Anwesend:

APB:

Ratsherr Olaf Fischer
Ratsherr Dr. Günther Schulte
Ratsherr Norbert Brandt
Ratsherr Walther Schäfer
Beigeordneter Andreas Tönjes
Ratsherr Olaf Werner

Herr Lars Peichert

Behindertenbeirat

Vertretung:

Herr Hager
Frau Marxfeld
Frau Zaage

Vertretung Herrn Schön
Vertretung Herrn Störmer
Vertretung Frau Mandt

Von der Verwaltung:

Herr Marušić
Herr Brunken
Herr Amerkamp
Frau Gabriel
Herr Mayer

III, Stadtbaurat
FB63 Fachbereichsleitung
FB61 Fachbereichsleitung
FB61
FB61, Protokollführer

Gast:

Herr Hannes Varelmann
Herr Ulf Janssen
Herr Andreas Schürmann

JAP Architekten
JAP Architekten
Bauhaven GmbH

A Öffentlicher Teil

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung über den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 25.04.2023

- 4 Vorlagen an den Rat
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung, Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße (mit Örtlicher Bauvorschrift), 1. Behandlung der Stellungnahmen, 2. Satzungsbeschluss **249/2023**
- 4.2 Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen) / Vorhaben- und Erschließungsplan 035 (VEP 035) Havermonikenstraße / Kohlenhafen-Entwurfsbeschluss **255/2023**
- 4.3 Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung - Havermonikenstraße / Kohlenhafen - 1. Behandlung der Stellungnahmen 2. Satzungsbeschluss **256/2023**
- 4.4 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilhelmshaven , Nördlich Utters (Energie - Infrastruktur), Entwurfsbeschluss **257/2023**
- 5 Mitteilungen und Anfragen
- 5.1 Vorstellung GPS Quartier Rüderstraße
- 5.2 Nutzungsänderung des ehem. Peine Gebäudes, Rheinstraße 49
- 5.3 Weitere Mitteilungen und Anfragen
- 6 Öffentliche Anhörungen

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit

Herr **Brandt** wurde einstimmig zum Vorsitzenden für diese Sitzung gewählt. Er eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

TOP 5.1 Vorstellung GPS Quartier Rüderstraße wurde verschoben. Die TO wurde einstimmig angenommen.

3 Genehmigung über den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 25.04.2023

Der öffentliche Teil des Protokolls vom 25.04.2023 wurde einstimmig mit 3 Enthaltungen genehmigt.

4 Vorlagen an den Rat

4.1 Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung, Posener Straße zwischen 249/2023 Preußen- und Möwenstraße (mit Örtlicher Bauvorschrift), 1. Behandlung der Stellungnahmen, 2. Satzungsbeschluss

Herr **Amerkamp** stellte die Vorlage vor.

Beschluss:

Der Beschlussvorschlag wurde einstimmig beschlossen.

1. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit

vorgebrachten Stellungnahmen gem. Vorlage (Ergänzungsblatt Seite 01 bis 05). Sie ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

2. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der z. Zt. geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung – Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße -, aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, als Satzung. Die Begründung in der Fassung vom 21.08.2023 mit den Angaben nach §2a BauGB ist dem Bebauungsplan gem. §9 (8) des BauGB beigefügt.

4.2 Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen) / Vorhaben- 255/2023 und Erschließungsplan 035 (VEP 035) Havermonikenstraße / Kohlenhafen- Entwurfsbeschluss

Herr **Amerkamp** leitete das Thema ein und übergab an Herr Janssen.

Herr **Janssen** erläuterte die Inhalte sowie die Änderungen des Entwurf Beschlusses. Unter anderem gehört zur Hauptänderung die Stellung des Hauptgebäudes am Ems-Jade-Kanal als durchgängige geschlossene Bebauung und die durchgängige Gebäudehöhe, um den Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung zu gewährleisten.

Herr **Peichert** fragte, ob die Wohnungen auch barrierefrei gestaltet seien?

Herr **Janssen** antwortete, das gelte für die Punkthäuser, alle seien so geplant, dass Sie behindertengerecht erschlossen werden können, es soll bei jedem Gebäudetyp auch immer ein behindertengerechter Wohnungstyp dabei sein.

Frau **Marxfeld** fragte nach der Zuwegung sowie der Breite der Zuwegungen.

Herr **Janssen** teilte anhand der Visualisierung mit, es gäbe für Fahrzeuge eine 6 Meter breite Haupt-Zuwegung, die Neben-Zuwegung sei 3,5 Meter breit. Alle anderen Wege seien so befestigt, dass diese notfalls auch mit den Autos befahren werden können, seien aber eher für die Radfahrer (2 Meter Breite) vorgesehen.

Herr **Fischer** wollte Auskunft über die Emissionswerte haben. Weiter würde ihn interessieren, ob auch die dahinterliegenden Bestandsbauten davon profitieren würden? Sei das in den Daten der Gutachten auch hinterlegt?

Herr **Janssen** antwortete, die Datenfreigabe von Alba hätte gedauert. Mit der

Firma TÜV Süd (ehemals Zech) habe man ein vollständiges neues Gutachten des Lärmschutzes fertigen lassen. Der Gewerberiegel Sorge dafür, den Schall von Alba abzufangen.

Herr **Werner** fragte, wann das Gutachten für die Denkmäler beauftragt worden sei und ob es eine Sicherheit bzw. Garantie gäbe, dass auch tatsächlich gebaut wird. Weiterhin fragte er, ob die 3,5 Meter breite Straße für die Müllfahrzeuge ausreiche, denn in Potenburg sei dies ungünstig geplant worden?

Herr **Janssen** antwortete, an Kurven der Straße sei es breiter, nur in der Geraden hätte diese 3,5 Meter. Es gäbe keine solche Kurvensituation wie im Baugebiet Potenburg. Die Beauftragung für die Denkmäler erfolgte vor 1 ½ Jahren. Es wurde von beiden Denkmalgebäuden eine Firma beauftragt, die ein vollständiges 3D Modell konstruierte, so dass der Ist-Stand aufgenommen werden konnte. Das Gebäude zwei sei auch gesichert. Wie schnell gebaut werde, könne man zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen. Man versuche, die Planung sowie die Abwicklung bis hin zur Baugenehmigung zügig voranzutreiben, da auch bereits Zinszahlungen von ca. 20.000 Euro monatlich für die Investition in das Grundstück zu zahlen seien.

Herr **Werner** teilte mit, dass eine Sicherung der Denkmäler wichtig sei und fragte weiter, welche Sicherheit es gäbe, dass wirklich gebaut werden wird.

Herr **Brunken** entgegnete, wenn die Planreife gegeben sei, kann man die Bauanträge dazu annehmen und dann die Bearbeitung starten. Bezüglich des Grundstücks gäbe es mehrere ordnungsrechtliche Verfahren, die gegen die Bauherren eingeleitet worden seien. Zur Standsicherheit könne Gebäude eins als gesichert betrachtet werden, Gebäude zwei weise noch erhebliche Mängel auf. Dies sei ein Verfahren, dass eher ungünstig von der zeitlichen Entwicklung verläuft. Man habe den Bauherren mehrmals angeschrieben, dort sei Eile geboten, dass das Gebäude gesichert wird. Es seien weitere Verfahrensschritte geplant.

Herr **Dr. Schulte** interessierte, ob der Bau in Bauabschnitte unterteilt wird, oder in größerem Volumen gleichzeitig gebaut wird.

Herr **Janssen** antwortete, das Bauvolumen betrage derzeit ca. 130-150 Millionen Euro. Er kenne aktuell keinen Bauunternehmer bzw. keine Investorengruppe, die solch eine Größenordnung auf einmal baut. Der Gewerberiegel muss als erster Bauabschnitt gebaut werden. Daraufhin können im zweiten Bauabschnitt die Townhouses und im dritten Bauabschnitt die Punkthäuser errichtet werden. Es habe etwa ein Jahr gedauert, bis man die Daten der Firma Alba (Schallgutachten) bekommen habe. Ohne die Stadtplanung wäre das Lärmschutzgutachten noch nicht fertig. Es läge weder an den Investoren, noch an den Planern, dass sich das Verfahren sehr lang, jetzt bereits in das 4. Jahr gezogen habe.

Herr **Fischer** bedankte sich, dass die Investoren trotz der Verzögerungen immer noch am Projekt festhalten.

Herr **Tönjes** kritisierte den Zustand der denkmalgeschützten Gebäude und betonte, dass Ordnungsmaßnahmen gegen den Eigentümer laufen, hier aber leider nicht so agiert werde, wie es im Sinne des Baudenkmalschutzes sei.

Herr **Marušić** antwortete, dass bereits der Vorbesitzer mit dem Gebäude unsachgemäß umgegangen sei. Die Grenzen zur Erhaltung des Gebäudes bezüglich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit seien umstritten.

Beschluss:

Der Beschlussvorschlag wurde mehrheitlich (mit einer Gegenstimme) beschlossen.

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen)/ Vorhaben- und Erschließungsplan 035 (VEP 035) - Havermonikenstraße/ Kohlenhafen - zu und beschließt, diesen mit Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen einen Monat lang öffentlich auszulegen. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

4.3 Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung - Havermonikenstraße / 256/2023 Kohlenhafen - 1. Behandlung der Stellungnahmen 2. Satzungsbeschluss

Frau **Gabriel** stellte Informationen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 40 vor.

Herr **Marušić** fügte hinzu, dass die Planung bezüglich der Mindestanzahl der Bäume noch angepasst wird, und der ein oder andere Stellplatz an der Trasse dadurch entfällt.

Herr **Tönjes** kritisierte im Namen der Bunten, dass die Straße überflüssig sei und man der Vorlage nicht folgen werde.

Herr **Dr. Schulte** fragte, was man mit dem Süd-Gleis mache, das im Lageplan quer in die Höhe verläuft?

Herr **Amerkamp** antwortete, dass die Flächen zuerst erworben werden

müssen. Konkret gäbe es hierzu noch keine abschließende Meinung.

Herr **Marušić** ergänzte, dass man mit der deutschen Bahn weiterhin in Verhandlung zum Ankauf der Gleise stehe, es gibt noch keinen beurkundeten Vertragsabschluss. Es wurde der Bahn aber ein Kaufpreisangebot unterbreitet.

Herr **Tönjes** kritisierte weiter, dass das Sanierungsgebiet Ende nächsten Jahres aufgehoben werde, und fragte, wenn bis dahin der Ankauf nicht stattgefunden habe, ob dann die ganze Planung hinfällig sei?

Herr **Amerkamp** teilte mit, dass Ende nächsten Jahres das Sanierungsgebiet westliche Südstadt abgeschlossen wird. Eventuell gäbe es nochmals eine Verlängerung, wenn dies für den Ankauf mit der deutschen Bahn für notwendig gehalten wird. Der Fördermittelgeber habe eine Befristung eingeräumt, diese laufe nächsten Jahres ab.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wurde mehrheitlich (7 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen) zugestimmt.

1. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen gem. Vorlage (Ergänzungsblatt Seite 01 bis 04). Sie ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

2. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), den Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung – Havermonikenstraße/ Kohlenhafen - Zusatz: aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB) als Satzung. Die Begründung in der Fassung vom 05.09.2023 mit den Angaben nach §2a BauGB ist dem Bebauungsplan gem. §9 (8) des BauGB beigegefügt.

4.4 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilhelmshaven , 257/2023 Nördlich Utters (Energie - Infrastruktur), Entwurfsbeschluss

Herr **Brandt** äußerte vorab, dass ihm mitgeteilt worden war, dass der Ortsrat nicht beteiligt worden sei.

Herr **Amerkamp** erläuterte gemäß NkomVG müsse der Ortsrat nicht eigenständig bei einer öffentlichen Auslegung im Vorfeld im Rahmen der Beschlussvorlage beteiligt werden. Er sei zu beteiligen in der Beratungsfolge zu einem Feststellungsbeschluss oder Satzungsbeschluss. Der Ortsrat wird für die öffentliche Auslage als Träger öffentlichen Belangen beteiligt und die Unterlagen werden zur Verfügung gestellt mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme. Man habe Kontakt mit dem Ortsrat bereits aufgenommen, er möchte eine Sonderortsratssitzung vor der Ratssitzung einberufen.

Herr **Marušić** ergänzte, dass die Sondersitzung auch formal beantragt wurde. Die Verwaltung wird dazu einlade.

Frau **Gabriel** trug die 94. Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes nördlich Utters vor.

Herr **Werner** fragte, ob es in diesem Gebiet Bodendenkmale gäbe?

Herr **Marušić** antwortete, dass es natürlich Bodendenkmale gäbe, es sei aber kein Geheimnis, dass diese eventuell weichen müssten.

Herr **Werner** fragte weiter, ob damit die Umsiedelung der Solaranlage bereits eingeplant sei?

Herr **Marušić** antwortete, es sei von vornherein vorgesehen gewesen, dass Flächen eines Dritten erworben werden durch den Vorhabensträger Amprion. Dort soll eine Verlagerung von Flächen stattfinden.

Herr **Dr. Schulte** fragte, ob die rote Fläche auf der Abbildung im Flächennutzungsplan mit enthalten ist und irgendwann der Strominfrastruktur auch zur Verfügung stehen soll?

Herr **Amerkamp** antwortete, die Hauptflächen werden die zukünftigen Baugebietsflächen, natürlich gäbe es immer Restflächen, die mit Abstimmung Tennet und Amprion nicht mehr anderweitig umsetzungsfähig seien, somit werden diese Randflächen ebenfalls abgenommen. Nicht alle Flächen dort werden bebaut. Die Kabelzuführungen sind auf anderen Planungsebenen bereits im Genehmigungsverfahren. Diese Kabel laufen von Langeoog und Baltrum durch die Nordsee zum sogenannten NVP WHV II. Dies sei von der Bundesnetzagentur festgelegt, Tennet und Amprion müssten dort hin. Deshalb brauche man auch diese Konverter, so dass der Strom ins Umspannwerk eingespeist werden kann.

Herr **Dr. Schulte** fragte weiter, wie viel Diskussion man in der Ratssitzung dann habe und ob mit Widerstand vom Ortsrat gerechnet werden würde?

Herr **Amerkamp** antwortete dieser Standort sei der einzig mögliche, der überhaupt umsetzungsfähig sei. Im Hause Tennen gab es eine Standort-Alternativ-Studie, die anderen Standorte fanden kein Zuspruch im Ortsrat, da die Standorte sehr dicht an Sengwarden und Fedderwarden heranreichen. Der einzige sinnvolle technische Standort sei deshalb dieser für die Hauptanlagen, problematisch seien die Hochspannungskabelführungen. Dort gibt es Mindestabstände, und deshalb sei nur dieser Standort überhaupt möglich.

Herr **Werner** fragte ob es Leitungstrassen für die 380 KV-Anlage gäbe und die Grundstücke, die nun verkauft werden zu einem hohen Preis verkauft werden würden, so dass die umliegenden Dörfer davon profitieren können?

Herr **Marušić** antwortete, ja, die Stadt verkauft diese Flächen zu einem sehr guten Preis.

Herr **Amerkamp** antwortete zur ersten Frage, TenneT sei schon im Verfahren mit der WICO 2. Die WICO 1 sei vor 1-2 Jahren westlich der Autobahn in Betrieb gegangen. Diese Leitungen laufen weitestgehend parallel zur WICO 1. Die Bundesnetzagentur habe ausdrücklich untersagt, die Kabel in die Erde zu verlegen. Die Planung müsse als Hochspannungsleitung, wahrscheinlich aus Kostengründen erfolgen. Denn diese erhöhten Planungs- und Konstruktionskosten würden sich letztendlich wieder in einem höheren Strompreis finden.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wurde einstimmig (mit 4 Enthaltungen) zugestimmt.

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven stimmt dem Entwurf der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes –Nördlich Uppers (Energie-Infrastruktur) - zu und beschließt, diese mit Begründung und Umweltbericht einen Monat lang öffentlich auszulegen sowie im Internet zu veröffentlichen. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

5 Mitteilungen und Anfragen

5.2 Nutzungsänderung des ehem. Peine Gebäudes, Rheinstraße 49

Herr **Marušić** leitete ins Gespräch ein.

Herr **Schürmann** stellte sich und das Bauprojekt Havenquartier mit 94 geplanten Wohneinheiten, im EG einen kleinen Gewerbeanteil und einem Parkdeck ausführlich vor.

Frau **Zaage** fragte, wo die Bäume an den Frontansichten seien?

Herr **Schürmann** antwortete, dass kein einziger Baum gefällt werden würde. Bei den Ansichten, die hier gewählt wurden, wollte man die Bebauung veranschaulichen. Aufgrund der Breite des Gebäudes wurden deshalb die Bäume in der Visualisierung ignoriert.

Frau **Zaage** fragte weiter, ob auch die Halle nebenan gekauft wurde?

Herr **Schürmann** antwortete, dass es dort eine Partnerschaft gäbe, die Halle würde man auch bebauen. Dort gäbe es bereits eine Bauvoranfrage, die Planung sei aber noch nicht final.

Herr **Werner** begrüßte, dass dies ein Mehrwert für Wilhelmshaven sei und fragte, wie es mit Fahrrädern sei, wo diese hinkämen?

Herr **Schürmann** antwortete, dass es eine große Anzahl an Fahrradstellplätzen geben wird. Es wird auch abschließbare kleinere Fahrradstellplätze für E-Bikes oder höherwertige Fahrräder geben.

Frau **Zaage** fragte, wie weit die Parkgarage in die Tiefe gehe?

Herr **Schürmann** antwortete, dass man versucht habe, auf Höhe der Sohle vom jetzigen Bestandsgebäude zu bleiben, letztlich sei man etwas darunter. Die Tiefgarage wird wasserdicht gespundet, folglich werden dies wohl die teuersten Stellplätze von Wilhelmshaven werden.

5.3 Weitere Mitteilungen und Anfragen

Frau **Jehnrich** fragte, weshalb man im Stadtteilbeirat zur Südstadt nicht diese Präsentation über das Projekt am Schlachthof vorgetragen habe.

Herr **Marušić** antwortete, die Planung wurde von Herrn Janssen und Frau Gabriel in den letzten Stadtteilbeiratssitzungen vorgestellt. Selbstverständlich kann der Stadtteilbeirat auch zu diesem Ausschuss kommen.

Frau **Jehnrich** fragte weiter, so wie der Schlachthof visuell hier dargestellt wurde, habe man aber im Sanierungsbeirat nicht gesehen.

Herr **Marušić** antwortete, die Änderung hat Herr Janssen heute nochmals dargestellt, dies kann man im Stadtteilbeirat nochmals nachholen. Man sei erst im Entwurfs Beschluss, deshalb habe man noch genug Zeit im Stadtteilbeirat zu diskutieren.

Herr **Tönjes** forderte den Ausschuss auf, den Sprecher des Stadtteil Beirates künftig auch einzuladen, um dem Rat beratend zur Seite zu stehen.

Herr **Marušić** antwortete, deswegen habe der Rat 6 Mitglieder in den Stadtteil Beirat entsandt, um sich jeweils selbst ein Bild machen zu können. Es gibt kontroverse Meinungen, von daher hat der Beirat diese Planung zur Kenntnis genommen, alle wesentlichen Kritikpunkte seien in der Stellungnahme des NABU enthalten, daher seien die Abwägungsvorschläge im Rat belegt und dieser kann entscheiden, ob er sie befolgt.

Herr **Weber** aus der Südstadt frage an die Schlachthof Architekten, wie viele Wohnungen für Familien und wie viele Wohnungen für den sozialen Bereich seien?

Herr **Marušić** antwortete, die Förderlandschaft sei sehr heterogen und entwickle sich schnell weiter, so werden kleine Sozialwohnungen (wie es Herr Schürmann im Vortrag erwähnte) sehr hoch gefördert. Herr Janssen habe dargestellt, dass bei den Punkthäusern auch andere Modelle denkbar seien. Bei den Stadtteilhäusern habe man 100-150 qm Reihenhäuser, diese seien hier sicherlich nicht in diesem Bereich angesiedelt. Aber in den Einzelpunkthäusern könnte solcher Wohnraum mitgehalten sein. Wobei heute sicherlich keine definitive Zusage gemacht werden könne, weil Fördergelder im Moment sehr sprunghaft seien und der Bau in 1 ½ Jahren bis dahin anders aussehen könne.

Herr **Weber** fragte weiter, wo der Tennisplatz bzw. Basketballplatz geplant war?

Herr **Marušić** antwortete, das sei nicht Bestandteil dieser Sitzung, ob dies am Ende Teil des Bauantrags sein wird, könne heute nicht beantwortet werden.

6 Öffentliche Anhörungen

Eine öffentliche Anhörung entfiel, da kein Bürger ein Anliegen hatte.

**Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.
Ende der Sitzung 17:45 Uhr**

Marušić

Dezernent

Brandt

Vorsitzende/r

Mayer

Protokollführer/in