

Protokoll

3. Banter See Konferenz Wilhelmshaven

Ort: Wilhelmshaven Gorch Fock Haus

Datum: 16.09.2014

Uhrzeit: 19:00 bis 22:15 Uhr

Teilnehmende: ca. 350

Hinweis: Die Präsentationen aller Beteiligten stehen auf der Website der Stadt Wilhelmshaven zum Download zur Verfügung

TAGESORDNUNG

1. **Begrüßung und Einführung**
2. **Vorträge**
3. **Podiumsdiskussion**



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

1. BEGRÜßUNG UND EINFÜHRUNG

- Oberbürgermeister Wagner begrüßt die Anwesenden der 3. Banter See Konferenz.
- Herr Schulten vom Planungsbüro SSR aus Dortmund gibt einen Rückblick auf die 2. Banter See Konferenz und erläutert den Ablauf des heutigen Abends (siehe Präsentationsfolien).

2. VORTRÄGE

Mit Vorträgen werden die Abwägungsergebnisse zum Nutzungskonzept Banter See vorgestellt sowie die Regelungen zu Pachtverträgen und zum Umgang mit Fragen Bauordnung erläutert. Folgende Vorträge stellen die Vorschläge dar, die dem Rat der Stadt Wilhelmshaven zur Entscheidung vorgelegt werden.

- Herr Witt, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Wilhelmshaven, stellt die Ergebnisse des Abwägungsprozesses sowie erste Schritte, Strategien, Planungsverfahren und Beteiligungsangebote vor (siehe Präsentationsfolien).
- Herr Osterkamp, Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven Portfoliomanagement (GGS), präsentiert das Vorgehen und Beratungsangebote für die Pachtverträge der Freizeitgärtner am Banter See (siehe Präsentationsfolien).
- Herr Marušić, Referatsleiter des Referats 2: Umwelt, Bau und Feuerwehr der Stadt Wilhelmshaven, erläutert Vorgehen und Beratungsangebote für die Kleingärtner am Banter See bei den Themen Brandschutz und Bauordnung (siehe Präsentationsfolien).

3. PODIUMSDISKUSSION

Im Anschluss an die Vorträge stellen sich folgende Teilnehmende den Fragen des Publikums:

- Herr Oberbürgermeister Wagner
- Herr Witt vom Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
- Herr Osterkamp vom Fachbereich Grundstücke und Gebäude(GGS)
- Herr Leinert Fachbereichsleiter GGS
- Herr Marušić Referatsleiter des Referat 2: Umwelt, Bau und Feuerwehr

Im Folgenden werden Diskussionsergebnisse thematisch gebündelt und zusammenfassend wiedergegeben.

WIE IST AKTUELLE RECHTLICHE SITUATION DER FREIZEITGÄRTEN AM BAN- TER SEE?

- Nach dem Kleingartengesetz 1983 wurden bis 1988 alle Kleingartengebiete in Wilhelmshaven überprüft und planungsrechtlich gesichert.
- Dies ist bei den Freizeitgärten am Banter See nicht erfolgt, da eine Folgenutzung für die Flächen am Banter See stets vorgesehen war und ermöglicht werden sollte.
- Mit dem vorgestellten Rahmenkonzept am Banter See soll die Planungssicherheit verbessert werden. Die langfristige Entwicklung der Flächen soll ermöglicht und gleichzeitig die Freizeitgartennutzung über den Zeitpunkt des Auslaufens der Pachtverträge am 31.12.2017 hinaus unter Beachtung des Planungs- und Bauordnungsrechts ermöglicht werden.
- Durch die Vorgaben des Brandschutzes wird das Landesrecht der Niedersächsischen Bauordnung in Wilhelmshaven umgesetzt. Dies gilt für alle Freizeit- und Kleingartenanlagen und geschieht unter der Leitlinie der Gleichbehandlung in Fragen der Bauordnung in Wilhelmshaven.

WIE WURDEN BAURECHTLICHE VERSTÖßE FESTGESTELLT UND WIE KÖNNEN NUTZER IN DEN FREIZEITGARTENANLAGEN DIESE BEHEBEN?

- Die Aussage, dass 90% der Freizeitgärten nicht den rechtlichen Vorgaben entsprechen, wurde durch Aktenanalyse und Luftbildauswertungen gewonnen.
- Zur genaueren Überprüfung wird vom Bauordnungsamt die Bebauung und Nutzung jedes einzelnen Grundstückes im Einzelfall vor Ort vermessen und überprüft.
- Es wird im Einzelfall zu diskutieren sein, wie der ordnungsgemäße Zustand von einer maximalen Überbauung von 24 m² wiederhergestellt wird.
- Andere Klein- und Freizeitgartenanlagen in Wilhelmshaven wurden nicht baurechtlich überprüft, da diese in Wilhelmshaven nur dort durchgeführt werden, wo ein konkreter Verdacht auf Ordnungswidrigkeit besteht.

WARUM KANN NICHT EINFACH ALLES BLEIBEN, WIE ES HEUTE IST?

- Eine Sicherung des Status Quo ist nur für die Freizeitgärten denkbar, die den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen. Ein Großteil der Freizeitgärten entspricht diesen Vorgaben nicht.
- Die Bebauung auf den Freizeitgartenflächen hat sich im Laufe der Jahre entwickelt. In vielen Fällen entspricht diese nicht aktuellen rechtlichen Vorgaben und auch nicht mehr den damaligen Genehmigungen. Als der Bauordnungsbehörde aufgefallen ist, dass nicht rechtskonforme Nutzungen vorliegen, wurde ein Einschreiten unumgänglich.
- Die planungsrechtliche Sicherung der Freizeitgärten erfordert die Einhaltung von Rechtsvorgaben (u.a. Brandschutz, Bauordnung).

- Eine langfristige Sicherung des heutigen Status Quo setzt einerseits eine rechtskonforme Nutzung voraus und muss andererseits im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt stehen. Diese sehen eine alternative Entwicklung vor.

WARUM MÜSSEN FREIZEITGÄRTEN WEICHEN UND WARUM WERDEN NEUE WOCHENENDHAUSGEBIETE AUSGEWIESEN?

- Rund um die Freizeitgärten westlich Klein-Wangerooze ist eine Erweiterung geplant, die langfristig gesichert und umzugswilligen Freizeitgärtnern am Banter See vorrangig angeboten wird.
- Die Grundstücke und die Bebauung werden planungsrechtlich durch die Ausweisung einer Fläche für Wochenendhäuser gesichert. Hier ist weiterhin kein Dauerwohnen angedacht.
- Für Wochenendhausgebiete gelten andere rechtliche Rahmenbedingungen, als für die Freizeitgärten. Unter anderem ist eine größere überbaubare Grundstücksfläche denkbar. Gleichwohl müssen auch hier die rechtlichen Vorgaben eingehalten werden.
- Belange, die den Naturschutz betreffen, werden hierbei in die Abwägung einbezogen.

WAS PASSIERT MIT DEN PACTHVERTRÄGEN NACH DEM 31.12.2017?

- Die Pachtverträge laufen am 31.12.2017 aus und müssen danach neu geschlossen werden.
- Die neuen Pachtverträge werden nicht mehr mit den Freizeitgartenvereinen geschlossen, sondern individuell mit jedem Einzeleigentümer.
- Vor dem Abschluss eines Pachtvertrags muss eine genehmigungsfähige Nutzung hergestellt werden und ein entsprechender Nachweis der Baugenehmigungsbehörde vorliegen.
- Hierfür werden individuelle Beratungsmöglichkeiten von der Baugenehmigungsbehörde und GGS angeboten.

WIE LANGE WIRD ES DAUERN, BIS DAS NUTZUNGSKONZEPT UMGESETZT WIRD?

- Die Umsetzung wird mindestens 10 bis 15 Jahren dauern.
- Es braucht aber eine Sicherheit für mögliche Investoren und den Planungsprozess insgesamt, die nun von der Politik geschaffen werden soll.
- Interessenten für die Flächen am Banter See (z.B. Wohnen oder Gewerbe) sind vorhanden.
- Vor einer Umsetzung neuer Nutzungen müssen formelle Verfahren durchgeführt werden, bei denen sämtliche relevanten Belange berücksichtigt werden müssen. Auch

die Beteiligung der Öffentlichkeit ist erforderlich. Solange kein planungsrechtliches Verfahren abgeschlossen ist (Bebauungsplan), gibt es keine neue Nachnutzungsmöglichkeit.

- Solange keine konkreten Projekte vorhanden sind, werden keine Bebauungsplanverfahren eingeleitet oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Hierfür bedarf es konkreter Nutzungsvorstellungen der Investoren.

WIESO WIRD JETZT ALLES ABGERISSEN, WENN NOCH KEINE FOLGENUTZUNGEN ERKENNBAR SIND? ENTSTEHT SO NICHT EIN BILD DER VERÖDUNG?

- Eine Verödung am Banter See ist nicht erwünscht, vielmehr soll durch das Nutzungskonzept eine rechtssichere Nutzung am Banter See gefunden werden. Dies gibt allen Beteiligten Planungssicherheit.
- Der Rahmenplan Banter See ist ein Ziel- und Grobkonzept. Er soll die Richtung für eine langfristige Entwicklung vorgeben. Die Ziele sind für einzelne Bereiche durch weitere Planungen zu konkretisieren.
- Die Freizeitgärten müssen erst geräumt werden, wenn eine definitive, vom Rat beschlossene Nachnutzung, inklusive Bebauungsplan existiert.

POLITIK ODER VERWALTUNG – WER IST DER ANTREIBER DES RAHMENKONZEPTS AM BANTER SEE?

- Eine Vorlage der Verwaltung für den Nutzungsplan existiert bereits (Vorlage Nr. 185 aus 2014).
- Die zwei Vorlagen der Fraktionen im Rat waren nahezu identisch. Aus diesem Grund wurde lediglich die Vorlage von CDU und SPD diskutiert.
- In der Beschlussvorlage 185 ist nicht die Rede von der Zentralisierung der Flächen für die Wassersportvereine, sondern eine gesonderte Behandlung dieser Nutzung.

WIE WIRD SICHERGESTELLT, DASS DER BANTER SEE UND HIER INSBESONDERE DAS STRANDBAD KLEIN-WANEROOGE, WEITERHIN DER ALLGEMEINHEIT KOSTENFREI ZUGÄNGLICH IST?

- Der Banter See soll für alle Interessenten zugänglich sein bzw. gemacht werden. Hierzu soll u.a. der Rundweg ausgebaut werden.
- Klein Wangerooge soll, trotz des im Nutzungskonzept vorgeschlagenen Campingplatzes, für die Bürgerschaft und Gäste der Stadt Wilhelmshaven zugänglich bleiben.
- Durch planungsrechtliche Sicherung soll die Fläche weiterhin als öffentliches Strandbad genutzt werden können.

WARUM WERDEN DIE VEREINE NICHT EINGEBUNDEN? VERLIEREN DIESE NICHT DURCH DIE INDIVIDUELLEN PACHTVERTRÄGE MIT DEN NUTZERN IHRE BEDEUTUNG?

- Mit den Wassersportvereinen am Banter See wurden Gespräche geführt.
- Nach der zweiten Banter See Konferenz wurde die Idee der Zentralisierung der Wassersportvereine , die noch im damaligen Konzept vorhanden war, in Absprache mit den Wassersportvereinen DKF, UWC Manta, KSW, SGW und Windsurfingclub geändert, so dass das jetzige Nutzungskonzept vorsieht, dass diese an ihren bisherigen Standorten verbleiben können.
- Sportvereine und der Freizeitgartenverein unterscheiden sich insofern voneinander, als dass bei den Sportvereinen die Anträge auf Baugenehmigung durch den Vorstand gestellt werden und bei dem Freizeitgartenverein durch die Unterpächter.
- Aus diesem Grund werden die Gespräche zwischen Verwaltung und den einzelnen Freizeitgärtnern als Nutzer einzeln geführt.

**Vielen
Dank**