

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Donnerstag, 19.07.2012		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	18:20 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Stellv. Ausschussvorsitzender

Herr Klaus Warnken CDU

Ausschussmitglieder

Herr Edgar Autenrieb GRÜNE
Frau Annegret Bohlen SPD
Frau Inga Brettschneider GRÜNE
Herr Henning Dierks SPD
Herr Jochen Finke CDU für AV Kellermann-Schmidt
Herr Karl-Heinz Hinrichs SPD
Herr Jan Hullmann UWG
Herr Gerhard Langner CDU
Herr Dietmar Meyer SPD
Herr Stefan Pfeiffer CDU für AM Frau Maria Bruns

Grundmandatsinhaber

Herr Dr. Horst-Herbert Witt FDP

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Frau Manuela Imkeit SPD

weitere hinzugezogene Personen

Herr Dipl.-Ing. Neumann, NWP-Planungsgesellschaft mbH zu TOP 4

Verwaltung

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling
Herr Carsten Meyer
Herr Rolf Oeljeschläger
Frau Bärbel Nienaber
Herr Andreas Gronde zugleich Protokollführer

entschuldigt fehlen:

Ausschussvorsitzender

Herr Peter Kellermann-Schmidt CDU

Ausschussmitglieder

Frau Maria Bruns CDU

<u>Tagesordnung:</u>	<u>Seite:</u>
Öffentlicher Teil	
1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	2
2. Genehmigung der Niederschrift vom 19.06.2012 (Protokoll-Nr. 35)	2
3. Bericht der Verwaltung	2
3.1. Erschließung der Grundstücksflächen Rust im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 - Industriepark Ostseite Feldlinie -	2
3.2. Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup	3
4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 - Freizeitsport- und Dienstleistungszentrum mit Wohnen am Hornbusch - hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung Vorlage: BV/2012/115	4
5. Anfragen und Hinweise	6
5.1. Erweiterung bzw. Neubau des Verbrauchermarktes in Ofen (neukauf)	6
6. Einwohnerfragestunde	6

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Stellv. AV Warnken eröffnet die Sitzung.

Es werden einstimmig festgestellt:

- a) die rechtzeitige Übersendung der Tagesordnung,
- b) die Beschlussfähigkeit,
- c) die Tagesordnung, wie sie zu Beginn der Niederschrift aufgeführt ist.

2 Genehmigung der Niederschrift vom 19.06.2012 (Protokoll-Nr. 35)

Die Niederschrift vom 19.06.2012 (Protokoll Nr. 35) wird einstimmig genehmigt.

- I, 61 -

3 Bericht der Verwaltung

3.1 Erschließung der Grundstücksflächen Rust im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 - Industriepark Ostseite Feldlinie -

Es wird Bezug genommen auf den Bericht der Verwaltung in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 08.05.2012 (26/VA, 3.3 d. N.).

In der Sitzung wurde darüber berichtet, dass der Eigentümer der noch unbebauten Flächen im „Industriepark Ostseite Feldlinie“, beabsichtigt, seine Flächen zu veräußern und die Erschließung herzustellen. Da die seinerzeit im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung auf der Grundlage einer Objektplanung erfolgt ist und nunmehr eine Angebotsplanung vorgesehen ist, wird eine Optimierung der Erschließungsplanung notwendig. Beabsichtigt ist nunmehr, den bisher mittig vorgesehenen Wendehammer an das Ende der Stichstraße zu verlegen und den Radius zu vergrößern. Der Eigentümer ist damit einverstanden und hat den Abschluss eines Erschließungsvertrages beantragt. Zudem ist beabsichtigt, eine fuß- und radläufige Anbindung an die Haarenstrother Straße vorzusehen.

Hierfür wird auch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Verwaltung wird die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligen und das Ergebnis den Gremien vorlegen. Gleichzeitig wird der Abschluss eines Erschließungsvertrages für die Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien vorbereitet.

- 61, 66 -

3.2 Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup

Die Verwaltung berichtet, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Anfang Juli eine Vergabeentscheidung getroffen hat. Der Zuschlag ist gegenüber der Palais am Meer GmbH & Co. KG erteilt worden. Ein Finanzierungsnachweis wurde vorgelegt. Am 16.07.2012 haben die Gesellschafter bei der Gemeinde vorgesprochen und die wesentlichen Planungsinhalte erläutert.

Die Planungen nehmen Bezug auf die Inhalte des Eckwertepapiers der Gemeinde und gehen inhaltlich im Wesentlichen von einem Hotel mit angegliedertem Ferienressort aus. Die Lage des Hotels ist auf der Westseite des Bachstelzenweges vorgesehen.

Zum weiteren Verfahren führt die Verwaltung aus, dass beabsichtigt ist, die Planung voraussichtlich im September in einer öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vorzustellen. Danach soll eine Einwohnerinformationsversammlung durchgeführt werden, um die Öffentlichkeit zu informieren.

Der Erwerber beabsichtigt, eine Presseerklärung abzugeben.

AM Autenrieb weist darauf hin, dass er gemeinsam mit Frau Inga Brettschneider einen Antrag an den Rat der Gemeinde stellen werde mit der Bitte, bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben den Erwerb des Geländes (ganz oder teilweise) für kommunale Zwecke (Ausgleichsflächen) anzumelden. Er begründet diesen Antrag wie folgt:

Die Gemeinde benötigt für die Ausweisung von Baugebieten immer wieder sogenannte Ausgleichsflächen. Das am Zwischenahner Meer gelegene Areal liegt unmittelbar neben einem Naturschutzgebiet und unterliegt in Teilen bereits dem Landschaftsschutz. Insofern ist es ideal als Ausgleichsfläche für Renaturierungsmaßnahmen geeignet. Darüber hinaus befindet sich eine Bürgergenossenschaft, mit eben jenen Zielen in Gründung, die der Gemeinde dafür umfangreich und eigennützig Unterstützung zukommen ließe. Bei einer nicht wirtschaftlichen Nutzung des Areals unter kommunalem Bedarf läge der Kaufpreis bei wenigen hunderttausend Euro. Der wahre Wert für die Zukunft der Gemeinde wäre dagegen mit „unbezahlbar“ zu beziffern. Vor dem Hintergrund der jetzt angekündigten Verwertung als Hotelprojekt, das seinerzeit bereits von etwa 5.000 Menschen in Bad Zwischenahn un-

terschriftlich abgelehnt wurde, bittet die Fraktion „Die Grünen“ zu dieser Vorgehensweise um Unterstützung für eine unverzügliche außerordentliche Ratssitzung zu diesem Thema.

Es schließt sich eine kurze Aussprache zum weiteren Verfahren an. Es besteht Einvernehmen darüber, dass nach der Sommerpause zunächst in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt die beabsichtigte Planung vorgestellt wird. Der Fachausschuss wird in dieser Sitzung auch über das weitere Verfahren (u. a. Beteiligung der Öffentlichkeit) befinden.

Die Verwaltung merkt an, dass die vorgeschlagene Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Einwohnerinformationsversammlung außerhalb der formal durchzuführenden Beteiligung im Rahmen einer Bauleitplanung erfolgen soll. Über die Einleitung der erforderlich werdenden Bauleitplanungen soll anschließend in den Gremien beraten werden.

- 61 -

4 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 - Freizeitsport- und Dienstleistungszentrum mit Wohnen am Hornbusch -**
hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung
Vorlage: BV/2012/115

AL Gronde führt unter Bezugnahme auf die Beschlussvorlage ausführlich in die Thematik ein. Er stellt hierbei insbesondere den Stand des Bauleitplanverfahrens dar und erläutert das Ziel der heutigen Beratung, nämlich die das Verfahren abschließenden Beschlüsse zu empfehlen.

Anschließend trägt Herr Dipl.-Ing. Neumann ausführlich die vorgetragene Anregungen sowie die dazu formulierten Abwägungsvorschläge vor.

AM Frau Brettschneider verweist insbesondere auf die von privater Seite vorgetragene Anregungen, die sich insbesondere mit dem Verkehrslärm befassen. Sie teile die Befürchtungen der Anlieger, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzungen Verkehre entstehen können, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe führen können.

AM Hinrichs führt aus, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine wesentlichen neuen Erkenntnisse vorgetragen worden seien, die zu einer anderen Beurteilung der Planung führen würden. Viele Anregungen würden sich auf immissionsschutzrechtliche Belange beziehen. Die von der Verwaltung dazu ausführlich ausgearbeiteten Abwägungsvorschläge seien aber nachvollziehbar. So müsse sichergestellt sein, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

In der Fraktion habe man über die Inhalte der Planung diskutiert. Bedenken habe man insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von „normalem Wohnen“ im südlichen Planbereich; weniger vor dem Hintergrund der Lärmschutzproblematik, sondern wegen des Standortes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den hohen Lärmschutzwänden. Grundsätzlich würde man an dieser Stelle eher eine gewerblich/geschäftliche Nutzung favorisieren. Dem Kompromiss einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Wohnnutzung könne aber zugestimmt werden. Insgesamt werde die Planung als zukunftsorientiert begrüßt.

Im Namen der UWG erklärt Herr Hullmann, dass man der Planung nicht zustimmen könne. Es blieben zu viele Bedenken bestehen. Die UWG wird daher auch die Entwicklung des Bereiches genau beobachten. Auch das kurzfristige Beratungsverfahren sei unglücklich, zumal die öffentliche Auslegung der Bauleitplanung erst am 18.07.2012 endete.

Im Namen der CDU-Fraktion erklärt AM Langner, man werde der Planung geschlossen zustimmen. Hinsichtlich der Anregungen die zum Thema „Immissionsschutz“ vorgetragen worden seien, erklärt AM Langner, dass Lärm subjektiv unterschiedlich wahrgenommen

werde. Er sei aber auch der Auffassung, dass Lärm „Leben“ bedeute. Es dürfe nicht alles dramatisiert bzw. negativ dargestellt werden.

AM Autenrieb merkt an, dass aus dem Sondergebiet aufgrund der vorgesehenen Nutzungen Immissionen zu erwarten seien. Er schlägt vor, die Hauptzu- und -abfahrt ausschließlich nach Norden zu orientieren. Lediglich die ggf. mögliche Wohnnutzung im Süden könne über eine gesonderte Zufahrt erreicht werden. Dies könne mittels einer Schrankenanlage erreicht werden. Etwas nachträglich zu regeln, wie es die Abwägungsvorschläge formulieren, sei immer schwierig. AM Autenrieb erhebt dies zum **Antrag**.

Von der Verwaltung wird ausgeführt, dass es sich bei dieser Planung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Eine Schrankenanlage könne planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Man werde den Vorschlag aber zum Anlass nehmen, die Angelegenheit im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Antragsteller zu erörtern. Es handle sich bei dem Bebauungsplan um eine „Angebotsplanung“, d. h. es stünde noch nicht genau fest, welche Nutzungen sich auf dem Gelände an welcher Stelle ansiedeln werde.

Auf eine Frage des AM Dr. Witt erklärt Herr Neumann, dass das festgesetzte Sondergebiet die zulässigen Nutzungen aufzeige. Prozentuale Vorgaben hinsichtlich einer Nutzungsart seien nicht gemacht worden. Lediglich zu der Gesamtverkaufsfläche für Geschäfte mit Sport- und Spielsortimenten sei eine Begrenzung von insgesamt 500 m² vorgesehen worden. AM Dr. Witt schlägt vor, im Rahmen eines Monitorings die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen zu überwachen.

Im Anschluss an die Diskussion wird über den Antrag von AM Autenrieb, den Zu- und Abgangsverkehr im Bebauungsplan getrennt nach den vorgesehenen Nutzungen zu regeln, abgestimmt. Der Antrag wird mit 2 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 8 Nein-Stimmen, abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 – Freizeitsport- und Dienstleistungszentrum mit Wohnen am Hornbusch – vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 – Freizeitsport- und Dienstleistungszentrum mit Wohnen am Hornbusch – wird als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	3
Stimmenthaltungen:	0

5 Anfragen und Hinweise

5.1 Erweiterung bzw. Neubau des Verbrauchermarktes in Ofen (neukauf)

Auf Nachfrage von AM Frau Imkeit wird von der Verwaltung ausgeführt, dass zu einem Neubau bzw. zu einer Erweiterung des Verbrauchermarktes keine Antragsunterlagen bei der Verwaltung vorliegen würden. Bekannt sei aber, dass EDEKA den Standort optimieren möchte.

AM Finke erklärt ergänzend, dass nach der Aussage des Inhabers des angrenzenden Kfz-Betriebes eine Aus- bzw. Umsiedlung nicht geplant sei.

- 61 -

6 Einwohnerfragestunde

Keine.

Stellv. Ausschussvorsitzender Warnken schließt die Sitzung.

Warnken
Stellv. Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Gronde
Protokollführer