

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 02.10.2012		
Sitzungsort:	Gastwirtschaft "Querensteder Mühle", Ohrwege, Querensteder Straße 13		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	19:55 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Peter Kellermann-Schmidt CDU

Ausschussmitglieder

Herr Edgar Autenrieb GRÜNE

Frau Annegret Bohlen SPD

Frau Inga Brettschneider GRÜNE

Frau Maria Bruns CDU

Herr Henning Dierks SPD

Herr Karl-Heinz Hinrichs SPD

Herr Jan Hullmann UWG

Herr Dr. Frank Martin CDU für AM Gerhard Langner

Herr Dietmar Meyer SPD

Herr Klaus Warnken CDU

Grundmandatsinhaber

Herr Dr. Horst-Herbert Witt FDP

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Frau Manuela Imkeit SPD

weitere hinzugezogene Personen

Herr Dipl. Ing. Schmidt Palais am Meer GmbH & Co. KG

Herr Peter Schulze Kurbetriebsgesellschaft mbH

Herr Dipl.-Ing. Wolke Landkreis Ammerland

Herr Dipl.-Ing. Janssen NWP Planungsgesellschaft mbH

Verwaltung

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling

Herr Carsten Meyer

Herr Rolf Oeljeschläger

Herr Andreas Gronde

Herr Heiko Lindemann zugleich Protokollführer

entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglieder

Herr Gerhard Langner CDU

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|--|---|
| 1. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | 2 |
| 2. | Bericht der Verwaltung | 2 |
| 3. | Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup
hier: Vorstellung der Konzeptplanung
Vorlage: BV/2012/151 | 2 |
| 4. | Anfragen und Hinweise | 9 |
| 4.1. | Baustraße zum Baugebiet "Südlich vor dem Moor" | 9 |
| 5. | Einwohnerfragestunde | 9 |
| 5.1. | Wortmeldungen zur Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup | 9 |

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

AV Kellermann-Schmidt 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 Bericht der Verwaltung

Keine.

**3 Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup
hier: Vorstellung der Konzeptplanung
Vorlage: BV/2012/151**

AV Kellermann-Schmidt erläutert zunächst den geplanten Ablauf dieses Beratungspunktes. Es sei vorgesehen, dass Herr Dipl.-Ing. Schmidt als Vertreter der Firma Palais am Meer GmbH & Co. KG, die das Grundstück des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup erworben habe, mit der Vorstellung des Unternehmens beginne. Danach bestehe die Möglichkeit dazu Fragen zu stellen, bevor Herr Dipl.-Ing. Schmidt das Planungskonzept vorstelle und anschließend für weitere Fragen zur Verfügung stehe. Weiterhin erhalte RM Autenrieb Gelegenheit, die von der Bürgerinitiative Bad Zwischenahn an die Untere Natur-schutzbehörde gerichteten Anträge zu erläutern.

FBL Meyer führt in die Thematik ein und gibt einen kurzen Sachstandsbericht. Er weist darauf hin, dass der Rat noch keinen Beschluss über die vorgelegte Konzeption gefasst habe. Es sei aber wichtig, frühzeitig über den Stand der Angelegenheit in öffentlicher Sitzung zu informieren, auch wenn sicherlich noch viele Fragen offen seien. FBL Meyer weist weiterhin in diesem Zusammenhang auch auf die für den 18.10.2012 vorgesehene Bürgerinformation in der Aula der Berufsbildenden Schulen in Rostrup hin.

Anschließend stellt Herr Dipl.-Ing. Schmidt die Firma Palais am Meer GmbH & Co. KG vor. Er spricht an, dass diese Firma von Investoren geführt werde, die vornehmlich aus dem Cloppenburger Raum stammen und über eine zum Nachweis des Kaufpreises gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ausreichende Bonität verfügen würden. Die Vorstellung der Firma Palais am Meer GmbH ist Teil einer Powerpoint-Präsentation, die im Ratsinformationssystem/Bürgerinformationssystem einsehbar ist.

Auf eine entsprechende Frage von AM Autenrieb antwortet Herr Dipl.-Ing. Schmidt, dass die Investoren über eine Bonität verfügen würden, die über den Kaufpreis hinaus gehe. Hinsichtlich des Kaufpreises habe man der BImA als Grundstücksverkäuferin einen Finanzierungsnachweis vorlegen müssen.

AM Frau Bruns spricht an, dass für das Projekt eine Gesamtinvestitionssumme von geschätzten 60 bis 80 Mio. € im Raum stehen würde, dass Gründungskapital der Firma Palais am Meer GmbH & Co. KG aber nur mit 1 Mio. € angegeben worden sei. Es stelle sich daher die Frage, ob die Investitionssumme aus dem Eigenkapital der Investoren stamme oder fremd finanziert werden müsse. Es dürfe nicht dazu kommen, dass das Projekt nicht fertig gestellt werde und am Ende auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses eine Bauruine stehen bleibe. Entscheidend sei auch, dass man einen Betreiber habe, der die finanziellen Belastungen der Anlaufphase durchhalten könne.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt teilt dazu mit, dass er keine Garantien für die Zukunft vorlegen könne. Er sehe aber keine Probleme bei der Finanzierung des Gesamtvolumens. Man habe ein nachhaltiges Konzept und stehe in Gesprächen mit möglichen Betreibern. Aktuell spreche man mit Vertretern des Golfclubs wegen einer möglichen Erweiterung des Golfplatzes durch Anlegung von Golfbahnen auf dem Grundstück des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses, in unmittelbarer Nähe zum geplanten Hotel.

Auf eine entsprechende Frage von AM Dierks antwortet Herr Dipl.-Ing. Schmidt, dass man Erfahrungen mit Projekten größeren Umfangs habe, so z. B. mit der Entwicklung von Sondergebieten, Ferienwohnungsanlagen und weiteren Großprojekten.

AM Hinrichs merkt an, dass ein Gesamtvolumen von mindestens 60 Mio. € bereits genannt worden sei und diesem nicht widersprochen wurde. Er fragt an, ob für eine Refinanzierung des Investitionsvolumens auch der Verkauf von Ferienhäusern/-wohnungen vorgesehen sei. Zum Realisierungszeitraum führt er aus, dass man sich eine stufenweise Fertigstellung des Projektes nicht vorstellen könne.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt teilt dazu mit, dass man plane, die Baumaßnahme in einem Zuge zu realisieren. Die Baumaßnahmen in mehreren Schritten durchzuführen, sei auch nicht möglich, da man z. B. neben einem betriebsfertigen Hotel nicht mit einer neuen Baustelle beginnen könne. Dieses gebe zuviel Konfliktpotenzial. Die Art und Weise der Finanzierung der Gesamtkosten hänge sehr stark vom Betreiber ab. Mit intensiven Gesprächen habe man jedoch erst nach Abschluss des Kaufvertrages über das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses beginnen können. Neben der Ecos-Gruppe stehe man auch mit anderen potenziellen namhaften Betreibern in Verhandlungen.

Auf Nachfrage von AM Hullmann erläutert Herr Dipl.-Ing. Schmidt Teile der Zahlungsmodalitäten. So sei es richtig, dass sich die Verkäuferin an den Kosten der „Altlastenentsorgung

(Kampfmittel)“ bis zu einem im Kaufvertrag geregelten Höchstbetrag beteilige. Dieses sei aber eine übliche Vertragsbestimmung bei dem Erwerb von potenziell unter Kontaminationsverdacht stehenden Liegenschaften der BImA.

AM Frau Brettschneider führt aus, dass an diese Planung aus Gründen der Betroffenheit von Natur und Landschaft besondere Anforderungen zu stellen seien.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt weist darauf hin, dass man sich im Klaren darüber sei, dass der Natur- und Landschaftsschutz bei dieser Planung eine große Rolle spiele. Schon das Baugesetzbuch (BauGB) enthalte Vorschriften, wonach mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen sei und bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen seien.

GM Dr. Witt erklärt, dass die Firma Palais am Meer GmbH & Co. KG ausschließlich für die Realisierung dieses Projektes gegründet worden sei. Für ihn stelle sich die Frage, worin die Beweggründe liegen würden, gerade in den touristischen Bereich zu investieren, der von schwankenden und teilweise auch sinkenden Gästezahlen betroffen sei.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt erklärt dazu, dass man dieses Projekt als eine nachhaltige Investition ansehe. Man gehe davon aus, dass künftig insbesondere durch die steigenden Energiekosten von fernen Urlaubszielen abgesehen werde und vermehrt innerdeutsche Urlaubsziele in den Fokus rücken würden. Davon würden Premiumstandorte wie Bad Zwischenahn mit seiner Landschaft und dem Zwischenahner Meer profitieren.

AM Dr. Martin führt aus, dass man die bereits angesprochenen Bedenken, dass das Projekt nicht fertig gestellt werde und als Bauruine ende, ernst nehmen müsse. Es sei daher zu überlegen, ob man durch gewisse Instrumente, wie z. B. die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung über die Gesamtmaßnahme oder einer Fertigstellungsbürgschaft eine gewisse Sicherheit erzielen könne.

Auf eine Frage von AM Autenrieb teilt Herr Dipl.-Ing. Schmidt mit, dass er auch aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Inhalte aus dem Kaufvertrag über das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses, wie z. B. den Kaufpreis, nennen wolle.

AV Kellermann-Schmidt schließt dann die erste Runde zur Vorstellung des Investors und bittet nun Herrn Dipl.-Ing. Schmidt das städtebauliche Konzept vorzustellen.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt fährt mit seiner Powerpoint-Präsentation fort und stellt ausführlich auch anhand eines Modells das städtebauliche Konzept vor.

Er führt aus, dass Ausgangspunkt der Planung die Überlegung gewesen sei, an welche Baukultur man anknüpfen könne. Man habe sich dann dafür entschieden, den in Bad Zwischenahn z. B. mit dem Alten Kurhaus und den Zwillingsvillen vorhandenen klassizistischen Baustil aufzunehmen. Diese Baukultur mit seinen weißen Fassaden solle sich insbesondere beim Herzstück der Konzeptplanung, dem Hotelbau, widerspiegeln. Der Abstand des dem Zwischenahner Meer am nächsten gelegenen Ferienhauses betrage ca. 170 m zum See, was ungefähr mit dem Abstand des Hotels Seeschlösschen Dreibergen vergleichbar sei. Der Abstand des geplanten Hotelgebäudes zum See betrage ca. 320 m. Für Tagungen und Konferenzen sei eine Kapazität von ca. 500 Plätzen vorgesehen.

Wert werde auch auf Sportanlagen gelegt. So sei, wie bereits angesprochen, die Anlegung von Golfbahnen neben dem Hotel vorgesehen. Für eine Anbindung an den Golfplatz stelle man sich eine Brücke über die Elmendorfer Straße vor. Darüber hinaus seien Tennis- und Beachvolleyballplätze vorgesehen.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt erläutert weiter, dass die Planung zwei Achsen in Ost-West-Richtung beinhalte, die als Alleewege vorgesehen seien, die in Richtung Meer verlaufen würden. Am Ende des südlichen Alleeweges sei eine Marina für ca. 20 Liegeplätze und am Ende des nördlichen Weges ein Badebereich mit drei kleineren Schwimmpontons vorgese-

hen. An die Wege angegliedert würden die Ferienhäuser. Der Schilfgürtel bleibe weitestgehend unangetastet, da man vorhandene Öffnungen im Schilfgürtel nutze, die durch vorhandene bauliche Anlagen im Uferbereich entstanden seien. Auch sei eine Anbindung an die Schiffe der Weißen Flotte im Bereich der Marina und eine fußläufige Anbindung an den Park der Gärten vorgesehen.

In den denkmalgeschützten Gebäuden (Offizierscasino und Lehrsaal) sei die Unterbringung einer gehobenen Gastronomie denkbar. Eine Hotelnutzung komme dort wohl nicht zum tragen, da die geringe Anzahl an Betten, die sich in den denkmalgeschützten Gebäuden realisieren lasse, wohl nicht ausreichen würde für eine Wirtschaftlichkeit.

Zum Herzstück der Planung, dem Hotel, erläutert Herr Dipl.-Ing. Schmidt weiter, dass eine Gebäudehöhe von ca. 13 m vorgesehen sei und eine Zimmeranzahl von ca. 200 bis 250, wovon ca. 50 Zimmer für den Klinikbereich vorgesehen seien. Geplant sei, das Hotel als Sportressort mit einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Anlage zu betreiben, angelehnt an das Konzept z. B. der Robinson- oder Aldiana-Clubs.

Am Ende seiner Vorstellung macht Herr Dipl.-Ing. Schmidt noch mal deutlich, dass man noch am Anfang der Konzeptplanung stünde und in sehr vielen Bereichen noch Verhandlungen liefen. Dieses sei aber so kurz nach dem Erwerb der Flächen auch zu diesem frühen Zeitpunkt nicht anders machbar gewesen. Man wolle aber frühzeitig informieren.

AV Kellermann-Schmidt bedankt sich bei Herr Dipl.-Ing. Schmidt für seine Vorstellung und eröffnet die zweite Diskussionsrunde.

AM Frau Bruns führt aus, dass die CDU-Fraktion es grundsätzlich begrüße, dass an dem Standort investiert werden solle. Ein Schwerpunkt sei auf eine gesicherte Finanzierung des Projektes zu legen. Die Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes in diesem frühen Stadium der Planung ermögliche eine frühzeitige und umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit. Es seien noch einige Fragen zu klären. Sie denke dabei an die Betreiberfrage. Hier sei gegebenenfalls auch eine finanzielle Einbindung des Betreibers vorstellbar. Auch die genaue Bettenanzahl und die Zielgruppen, auf die das Hotel abstelle, sowie die Fachrichtung der geplanten Klinik sei noch zu benennen. Von Bedeutung für Bad Zwischenahn seien auch eine ansprechende überregionale Werbung und eine überregionale Vermarktung des künftigen Ferienressorts.

AM Frau Imkeit erklärt, dass die Anlegung von Golfbahnen direkt angrenzend an das Hotel nicht gerade ihrer Vorstellung entspreche. Sie habe bei dem Konzept auch deutliche Aussagen zu einer Familien- bzw. Kinderfreundlichkeit vermisst. Vorstellen könne sie sich auch einen Veranstaltungsbereich, der für mehr als 500 Personen ausgerichtet sei. Eine Hotelnutzung im ehemaligen Offizierscasino könne sie sich hingegen nicht vorstellen. Hier müsse eine besondere Nutzung entstehen.

AM Hinrichs erklärt, dass von der SPD-Fraktion zunächst noch keine Bewertung vorgenommen werde. Dafür würden noch einige Aussagen und Daten fehlen. Zu den vorgestellten Nutzungen sei auszuführen, dass mit Ausnahme des Bereiches Technologie und Wissenschaft alle im Eckwertepapier vorgesehenen Nutzungen in der vorgestellten Konzeptplanung wiederzufinden seien. Eine Mischung aus mehreren Nutzungen sei auch erstrebenswert. Es sei jedoch zu hinterfragen, ob sich auch alle aufgeführten Nutzungen realisieren lassen. Der geplante Klinikbereich dürfe keine Konkurrenz zu der Kurklinik bilden. Auch zu möglichen weiteren Nutzungen, wie einem Kletterwald oder einer Spielscheune, würde er sich noch Aussagen wünschen. Auffällig sei, dass der Sportbereich mit einer deutlichen Entfernung vom Hotel vorgesehen sei. Die Anzahl der Betten in den Ferienhäusern und im Hotel sei noch konkret zu beziffern.

AM Hinrichs führt weiter aus, dass nach dem IFT-Gutachten für den Erfolg eines derartigen Projektes ein starker Betreiber eine entscheidende Rolle spiele. Als möglicher Betreiber sei die Firma Ecos genannt worden. Diese Firma sei seines Wissens als Betreiber im touristischen Bereich noch nicht groß in Erscheinung getreten. Aussagen, wie man die nach dem IFT-Gutachten anzustrebende Ausrichtung auf jüngere Zielgruppen umsetzen könne sowie

Hinweise darauf mit welchen Maßnahmen man eine ausreichende Ausnutzung in den Wintermonaten erreichen wolle, müssten noch getroffen werden. Dabei sei auch von Bedeutung, wie man sich von den Bestandshotels unterscheiden wolle, um nicht mit denen in Konkurrenz zu stehen. Ihn interessiere auch, ob der Bachstelzenweg auf seiner gesamten Länge für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werde.

Herr Kurdirektor Schulze merkt an, dass er auch vor dem Hintergrund der Sorge der Mitarbeiter der Kurklinik darauf Wert lege, dass mit der geplanten Klinik keine Konkurrenz zu der Kurklinik entstehe. Daher seien die Ausrichtung und die Betreiberfrage der Klinik von großer Bedeutung.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt teilt zu den Fragen mit, dass man nicht anstrebe, ein reines Tagungshotel zu positionieren. Man wolle in erster Linie Familien ansprechen. Um auch außerhalb der Ferien Familien mit Kleinkindern anzusprechen, werde auf eine umfangreiche Kinderbetreuung großen Wert gelegt. Auch auf die Zielgruppe im Zusammenhang mit dem Golfsport wolle man sich ausrichten. Angestrebt werde ein Hotel im 4-Sterne-Bereich. Das man als Zugpferd einen starken Betreiber haben sollte, sei durchaus bekannt und erstrebenswert. Entsprechende Gespräche würden aktuell geführt.

Man wolle nicht in einen Verdrängungswettbewerb mit den Bestandshotels treten.

Zu der geplanten Kapazität an Tagungsplätzen führt Herr Dipl.-Ing. Schmidt aus, dass man sich mit 500 Plätzen an den Vorgaben des Eckwertepapiers gehalten habe. Die Realisierung eines größeren Tagungsbereiches werde nicht angestrebt.

Das Gebäude des ehemaligen Offizierscasinos mit einer angemessenen und dem besonderen Standort entsprechenden Nutzung zu füllen, sehe er auch als eine große Herausforderung an.

Die im Eckwertepapier aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten Technologie und Wissenschaft habe man nicht abgedeckt, da man in diesem Bereich bisher nicht tätig gewesen sei und daher diesbezüglich keine Erfahrungen habe. Dieses betreffe auch den Klinikbereich. Hier werde man sich externem Fachwissen und Erfahrungen bedienen müssen. Eine Konkurrenz zu der bestehenden Kurklinik sei nicht gewollt.

Zum angesprochenen Kletterwald führt er aus, dass er sich eine derartige Anlage auf dem Gelände auch vorstellen könne. Das Problem sei dabei aber, dass die Bäume, die sich aufgrund ihrer Höhe für einen Kletterwald anbieten würden, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes stehen würden. Den angesprochenen Abstand des Sportbereiches vom Hotel habe man aus Lärmschutzgründen vorgesehen.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt führt weiter aus, dass man den Bachstelzenweg grundsätzlich als öffentlichen Fuß- und Radwege vorsehe. Dabei stehe noch nicht abschließend fest, ob teilweise für die Erschließung des Offizierscasinos auch eine Öffnung für den Pkw-Verkehr erforderlich werde. Auch ist die genaue Planung für die nördliche Teilstrecke des Bachstelzenweges noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich werde aber eine autofreie Anlage angestrebt, wo die einzelnen Ferienhäuser wohl bei der An- und Abreise angefahren werden können, sonst die Pkw aber auf Parkplätzen abgestellt werden.

AM Frau Brettschneider führt aus, dass sie sich einen klassizistischen Baustil bei der Grundstückslage nicht vorstellen könne. Dieser Baustil passe ihrer Ansicht nach besser an die Ostsee, wo er auch vermehrt vorzufinden sei. Zu Bedenken gibt sie, dass für den angesprochenen freien Blick vom Hotel bzw. von den Ferienhäusern auf das Zwischenahner Meer ihres Erachtens etliche Bäume weichen müssten.

AM Autenrieb stellt fest, dass bei der Vorstellung der Konzeptplanung sehr wenig aussagekräftige Zahlen, Daten und Fakten genannt worden seien. Es sei nach seiner ersten Einschätzung vorstellbar, dass vor dem Hintergrund der dargestellten Zahlen zwischen 1.000 bis 1.400 Betten realisiert werden sollen. Dieses übertreffe dann seine schlimmsten Erwartungen. Er erinnert daran, dass Bad Zwischenahn z. B. mit dem Seeschlößchen Dreierbergen bereits leerstehende Hotelanlagen habe. Zusätzlich zu der geplanten Bettenzahl komme noch eine Tagungskapazität von 500 Personen. Er frage sich, ob Rostrup den zu-

sätzlichen Verkehr aufnehmen könne. Die Bilanz hinsichtlich der Flächenversiegelung sei seines Erachtens nicht so positiv wie vorgestellt. Die Golfbahnen oder die Sportplätze würden zwar als Grünflächen bilanziert, seien aber intensiv gepflegte Flächen die nicht mit naturbelassenen Flächen zu vergleichen seien. Im Übrigen seien die Sportflächen in einem seines Erachtens schützenswertem Gebiet geplant. Auf die dem Landkreis vorliegenden Anträge auf Ausweisung von Schutzgebieten wird von AM Autenrieb noch einmal hingewiesen. Für eine Ausrichtung als Familienhotel fehle es in der Planung an Spielplätzen und dergleichen. Er habe eher den Eindruck, das Hotel sei auf die ältere Gästestruktur ausgerichtet.

AM Dr. Martin spricht an, dass es sicherlich Geschmackssache sei, auf welchen Baustil man sich festlegen sollte. Er persönlich finde die vorgestellte Planung mit dem klassizistischen Baustil gut. Auch die geplante Einbindung des Golfplatzes sei nachzuvollziehen, da sich der Golfsport immer mehr zum Volkssport entwickle. Er hätte sich teilweise auch konkretere Fakten bei der Vorstellung des Konzeptes gewünscht. Man müsse aber auch bedenken, dass das Grundstück erst kürzlich von der Firma Palais am Meer GmbH & Co. KG erworben worden sei. Seitdem habe der neue Eigentümer erst mit einer Konkretisierung der Planung sowie mit der Aufnahme von intensiveren Verhandlungen beginnen können. Wenn hier konkretere Ergebnisse vorliegen, sei sicherlich eine erneute Vorstellung der Planung in den gemeindlichen Gremien und in der Öffentlichkeit erforderlich. Positiv habe er zur Kenntnis genommen, dass der Bachstelzenweg und weitere Wege für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würden. Er begrüße auch die Ausrichtung als Familienhotel, wodurch junge Menschen angesprochen würden sowie die Tagungskapazität von 500 Plätzen. Er hoffe, dass davon auch die Bestandshotellerie profitiere.

GM Dr. Witt weist darauf hin, dass mit der Konzeptplanung eine Vielzahl an geplanten Nutzungen vorgestellt worden sei. Eine zeitnahe Umsetzung der Planung sei seines Erachtens nicht bei allen Nutzungen möglich. Für die Realisierung aller geplanten Nutzungen benötige man sicherlich Zeit. Dem vorgesehenen Baustil stehe er grundsätzlich positiv gegenüber. Er widerspreche seines Erachtens aber ein wenig der Ausrichtung auf Familien bzw. auf eine junge Zielgruppe. Wenn man junge Familien ansprechen wolle, sei wohl keine hochpreisige Ausrichtung durchsetzbar. Für die Anbindung des Parks der Gärten würde er sich eine elegantere Lösung wünschen. Ihn würde interessieren, wie die Kurbetriebsgesellschaft zu der Idee stehe, als Betreiber für den geplanten Klinikbereich zu fungieren. Die Einbindung einer Golfnutzung könne er nachvollziehen.

AM Hullmann spricht ebenfalls an, dass ein Schwerpunkt auf die Auslastung der Anlage in den Wintermonaten zu legen sei. Eine Zusammenarbeit bzw. eine gute Anbindung an den Ort Bad Zwischenahn sei erforderlich.

AM Dierks fragt nach der Anzahl der entstehenden Dauerarbeitsplätze.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt erklärt zu den aufgeworfenen Fragen, dass man bewusst den Baustil von Gebäuden, wie z. B. den sogenannten „Zwillingsvillen“ und dem „Alten Kurhaus“, die das Ortsbild Bad Zwischenahns prägen würden, aufgenommen habe. Man halte die angestrebte Ausrichtung als Familienhotel im 4-Sterne-Bereich als erfolversprechend. Der Bedarf für Familienurlaube bestünde auch außerhalb der Ferien. Bei der Grundstückslage sehe er auch den Bedarf im 4-Sterne-Bereich. Bezüglich der weiteren Ausrichtung auf den Golfsport sehe er auch dort einen steigenden Bedarf, zumal sich Golf zu einem Breitensport entwickle und auch schon im Schüleralter gespielt werde.

Anhand einer Karte erläutert Herr Dipl.-Ing. Schmidt die Wegebeziehungen, die für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen.

Die Verkehrsbelastung für den Ort Rostrup sehe er als verträglich an. Es gebe bei den geplanten Nutzungen keine Stoßzeiten, wie sie bei der Berufsschule vorkommen würden. Für eine ausreichende Winterauslastung seien z. B. die Bereiche Golf, Klinik und Veranstaltungen einige wichtige Anker. Die Frage nach den Dauerarbeitsplätzen könne er noch nicht

konkret beantworten. Seines Erachtens könne man aber von über 100 Arbeitsplätzen ausgehen.

Auf entsprechende Fragen vom AM Hinrichs antwortet Herr Dipl.-Ing. Schmidt, dass Einrichtungen wie die Sportangebote oder die Gastronomie auch für die Öffentlichkeit nutzbar seien. So sei z. B. die Buchung eines Tennisplatzes auch für Nicht-Hotelgäste über die Rezeption des Hotels denkbar. Weiterhin erklärt Herr Dipl.-Ing. Schmidt, dass eine Übertragung von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, die für die Umsetzung des Konzeptes nicht benötigt würden, an die Gemeinde vorstellbar sei.

Eine Frage von AM Dr. Martin beantwortet Herr Dipl.-Ing. Schmidt dahingehend, dass er noch keine Aussage treffen könne, ob sämtliche Einheiten im Eigenbestand bleiben werden oder ob Sondereigentumsverhältnisse gebildet würden. Dieses hänge sehr stark vom Betreiber ab. Als Grobvorstellung habe man einen Zeitrahmen für die Planungsphase inklusive Aufstellung der Bauleitplanung und die Herstellung der Baumaßnahmen bei einem optimalen Verlauf von ca. 5 Jahren einkalkuliert.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, beendet AV Kellermann-Schmidt die zweite Diskussionsrunde. Im Einvernehmen mit den Ausschusmitgliedern wird der Tagesordnungspunkt 5.1 (Einwohnerfragestunde; hier Wortmeldungen zur Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup) vorgezogen. Siehe dazu Nr. 5.1 dieser Niederschrift.

Anschließend stellt AM Autenrieb den an den Landkreis Ammerland gerichteten Antrag der Bürgerinitiative Bad Zwischenahn auf Unterschutzstellung von Teilgebieten des Geländes und von Gebieten um das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup anhand einer Powerpoint-Präsentation vor.

Er gibt zu Bedenken, dass der Verwaltung sehr viele Informationen und Unterlagen, wie z. B. Gutachten in Verbindung mit dem Natur- und Landschaftsschutz bekannt seien, diese aber seines Erachtens leider nicht öffentlich bekannt gemacht worden seien.

Herr Dipl.-Ing. Wolke vom Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Ammerland bestätigt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises der vorgestellte Antrag vorliegt. Eine Beratung der Angelegenheit sei für die Sitzung des Fachausschusses des Kreistages am 18.10.2012 vorgesehen.

Er führt weiter aus, dass bei einer Bauleitplanung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Zwischenahner Meer mit Umgebung“ die entsprechende Schutzverordnung zu beachten sei. Natürlich seien dafür auch artenschutzrechtliche Aspekte und Fragen der Kompensation abzarbeiten. Er weist darauf hin, dass die Landschaftsschutzgebietsverordnung höherrangiger als ein Bebauungsplan sei und somit die Inhalte einer Bauleitplanung nicht gegen die Inhalte einer Landschaftsschutzgebietsverordnung verstoßen dürfen.

BM Dr. Schilling führt aus, dass man bereits sehr viele Aspekte, wie die Wirtschaftlichkeit des Projektes, die ökologische Verträglichkeit oder die verkehrlichen Belange angesprochen habe. Das Konzept sei sicherlich noch nicht so weit um alle Fragen beantworten zu können. Man habe aber den ersten Schritt gemacht und mit der Vorstellung des Konzeptes den Fachausschuss und die Öffentlichkeit über den Stand der Angelegenheit informiert. Die Verwaltung habe keine Informationen oder Gutachten die ihr vorliegen den gemeindlichen Gremien oder der Öffentlichkeit vorenthalten. Soweit vorhanden, können diese Unterlagen im Rathaus eingesehen werden.

Viele Belange seien noch im Verlauf des weiteren Verfahrens zu klären und auszuwerten. Dieses betreffe auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes.

Abschließend weist BM Dr. Schilling auf die Einwohnerinformationsversammlung am 18.10.2012 in der Aula der Berufsbildenden Schulen in Rostrup hin. Dort würden die Inhalte der Planung nochmals der Öffentlichkeit vorgestellt und es bestehe für die Einwohner erneut die Möglichkeit Fragen zu stellen.

Eine Beschlussempfehlung wird nicht gefasst.

- 61 -

4 Anfragen und Hinweise

4.1 Baustraße zum Baugebiet "Südlich vor dem Moor"

Auf Nachfrage von AM Dierks teilt FBL Meyer mit, dass der Rückbau der Baustraße, die derzeit zum Baugebiet „Südlich vor dem Moor“ führe, bis Mitte 2013 aufgrund einer vertraglichen Regelung zu erfolgen habe.

- 61, 66 -

5 Einwohnerfragestunde

5.1 Wortmeldungen zur Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup

Ein Bürger meldet sich zu Wort und teilt mit, dass er kürzlich mit seinen Enkeln Urlaub in einem Wellness-Hotel in Tirol gemacht habe. Obwohl es sich bereits um die Nebensaison gehandelt habe und dass Hotel im höheren Preissegment angesiedelt gewesen sei, habe er festgestellt, dass durchaus das Hotel auch von jüngeren Gästen und Familien genutzt worden sei. Somit sei ein Bedarf für diese Zielgruppe wohl vorhanden.

Auf eine entsprechende Frage eines weiteren Bürgers antwortet Herr KD Schulze, dass die Kurbetriebsgesellschaft kein Interesse habe, eine Klinik auf dem Grundstück des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses zu betreiben. Eine Klinik, die auf Kostenträger angewiesen sei, sei seines Erachtens mit der genannten Anzahl von 50 Betten auch nicht wirtschaftlich zu betreiben. Vorstellbar sei dort eventuell eine Privatklinik. Eine Konkurrenzsituation zur Kurklinik dürfe jedoch nicht entstehen.

Eine Bürgerin gibt zu Bedenken, dass sie in der Vorstellung des Konzeptes eine Auseinandersetzung mit den touristischen Zahlen, die eine Abnahme der Übernachtungen belegen würden, vermisst habe. Auch sei die bei der Vorstellung des Konzeptes getroffene Aussage, dass in dem beplanten Bereich wohl keine schützenswerten Strukturen vorhanden seien, bedenklich. Sie sehe auch die Gefahr, dass durch eine Anbindung der Schiffe der Weißen Flotte der Schilfgürtel Schaden nehmen werde.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt weist darauf hin, dass der Landkreis Ammerland die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Zwischenahner Meer mit Umgebung“ im Jahr 1997 neu beordnet habe, indem man die überwiegend mit dem eigentlichen Klinikgebäude bebauten Bereiche des Bundeswehrkrankenhauses aus dem Schutzgebiet herausgenommen habe. Daher sei davon auszugehen, dass Prüfungen ergeben hätten, dass innerhalb des Bereiches, den man aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen habe, keine schützenswerten Strukturen vorzufinden seien.

Im Übrigen sehe er für ein auf Familien ausgerichtetes Sporthotel aufgrund der vorhandenen Landschaft, der Nähe zu vorhandenen Sporteinrichtungen und der Nähe zum Wasser, gute Voraussetzungen.

Ein weiterer Bürger erinnert in Bezug auf die schützenswerten Strukturen an die Diplomarbeit von Frau Dr. Langenbruch und fragt an, ob der Seerundwanderweg in dem Bereich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses gewidmet sei.

FBL Meyer erklärt, dass der Seerundwanderweg im Bereich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhausgeländes dauerhaft für die Öffentlichkeit gewidmet sei.

Weiterhin stellt FBL Meyer klar, dass nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Zwischenahner Meer mit Umgebung“ grundsätzlich die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen verboten sei. Von den Verboten könne lediglich der Landkreis Ammerland entsprechende Befreiungen erteilen.

FBL Meyer führt weiter aus, dass es sich bei dem Schilfgürtel um das Zwischenahner Meer um einen geschützten Landschaftsbestandteil handeln würde. Er weist darauf hin, dass der Schilfgürtel im Bereich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses nicht durchgängig sei, sondern schon einzelne Unterbrechungen vorweise, teilweise durch ehemals betonierte Uferbereiche. Diese Unterbrechungen seien in der Planung genutzt worden, z. B. zur Anlage eines neuen Steges. Die Bauleitplanung würde in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen, was auch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bad Zwischenahn beinhalten würde. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich gegebenenfalls in das Landschaftsschutzgebiet hineinragen würde, sei nur möglich, wenn der Landkreis Ammerland eine Befreiung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet erteilen würde. Bei der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet würde es sich im Verhältnis zu einem Bebauungsplan um „höherrangiges“ Recht handeln. Vom Landkreis Ammerland erfolge daher eine umfangreiche Prüfung, bevor gegebenenfalls eine entsprechende Befreiung erteilt werden kann. Dafür seien auch eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung inklusive notwendiger Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Daraus könne man entnehmen, dass das Landschaftsschutzgebiet bzw. die Natur und Landschaft rechtlich und tatsächlich einen hohen Stellenwert genieße.

Ein Bürger meldet sich zu Wort und teilt mit, dass er das vorgestellte Konzept gut finde. Er begrüße es, dass man sich mit der Planung kritisch auseinandersetze. Man müsse Bedenken, dass man in einigen Jahren auch Bauruinen auf dem Grundstück habe, wenn man keine Planung für eine Neubebauung vornehme und der Bestand nach und nach verfallende. Man sollte daher dem vorgestellten Konzept eine Chance geben.

Ein Bad Zwischenahner Hotelier spricht an, dass durch die geplante Hotelanlage kein Verdrängungswettbewerb mit der bestehenden Hotellerie entstehen dürfe.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt weist darauf hin, dass auch die bestehende Hotellerie von der geplanten Hotelanlage profitieren würde. So könne er sich vorstellen, dass z. B. Tagungsgäste nicht alle in dem geplanten 4-Sterne-Hotel übernachten würden, sondern andere Übernachtungsmöglichkeiten vorziehen würden.

Ein weiterer Bürger weist auf die heute bereits vorhandene Verkehrsbelastung in Rostrup hin, gerade zum Schulbeginn und -ende der Berufsschule. Ergänzt wird, dass auch durch den Park der Gärten das Verkehrsaufkommen in Rostrup gestiegen sei.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt erklärt, dass das vorgestellte Konzept keine verkehrlichen Stoßzeiten verursache, die mit denen der Berufsschule kollidieren würden.

Ein Bürger weist darauf hin, dass der Ausbau des Kreuzungsbereiches „Elmendorfer Straße/Westersteder Straße“ anstehe. Dieses werde auch zu einer Entzerrung der Verkehrssituation beitragen.

Auf eine entsprechende ergänzende Frage des Bürgers antwortet Herr KD Schulze, dass die Onkologie der Kurbetriebsgesellschaft keine Platzprobleme habe. Es sei auch keine Verlagerung oder Teilverlagerung der Kurklinik vorgesehen, auch nicht im Zusammenhang mit der Nachfolgenutzung auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses. Diesbezügliche Prüfungen hätten zu dem Ergebnis geführt, dass eine vollständige bzw.

teilweise Verlagerung unwirtschaftlich sei. Man habe daher davon Abstand genommen.

Eine Bürgerin gibt hinsichtlich der touristischen Nutzung zu Bedenken, dass die Lage hier am Zwischenahner Meer nicht mit denen der Urlaubsorte an der Ostsee wie z. B. Usedom zu vergleichen sei. Dort würde man von deutlich mehr Sonnenstunden profitieren. Bei der Vorstellung des Konzeptes habe sie Aussagen zu Spielmöglichkeiten für Kinder vermisst. Ein Kletterwald sei zwar angesprochen worden, dieser eigne sich aber nicht für Kleinkinder. Sie hoffe, dass der Gemeinderat keine Beschlüsse fasse, bevor die Wirtschaftlichkeit und damit die Nachhaltigkeit des Projektes nachgewiesen seien.

Da keine weiteren Wortmeldungen folgen, beendet AV Kellermann-Schmidt die Einwohnerfragestunde.

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Lindemann
Protokollführer