

weitere hinzugezogene Personen

Herr Klaus Wolf, Gewerbe- und Handelsverein	zu TOP 2
Frau Carita Pech, Büro CIMA, Lübeck	zu TOP 2
Herr Dipl.-Ing. Weydringer, Planteam WMW GmbH & Co. KG	zu TOP 2
Herr Dipl.-Ing. Mosebach, Planungsbüro Diekmann & Mosebach	zu TOP 9

Verwaltung

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

entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglieder

Herr Klaus Warnken	CDU
Herr Georg Köster	GRÜNE
Herr Helmut Ohlert	SPD

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|--|---|
| 1. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | 3 |
| 2. | Ansiedlung eines Elektrofachmarktes (Firma expert BENING) in Bad Zwischenahn
hier: a) Vorstellung des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes für Bad Zwischenahn
b) Vorstellung der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes Nr. 151 - Sondergebiet Elektrofachmarkt - sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung
Vorlage: BV/2014/074 | 3 |
| 3. | Genehmigung des Protokolls vom 25.02.2014 (Nr. 118) | 6 |
| 4. | Bericht der Verwaltung | 7 |
| 4.1. | Baumfällarbeiten im Bereich des Segelflugplatzes | 7 |
| 5. | "Marktplatz" in Wohngebieten
Vorlage: BV/2014/079 | 7 |
| 6. | Anfragen und Hinweise | 7 |
| 7. | Einwohnerfragestunde | 7 |

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 des Protokolls aufgeführt ist.

2 Ansiedlung eines Elektrofachmarktes (Firma expert BENING) in Bad Zwischenahn hier: a) Vorstellung des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes für Bad Zwischenahn b) Vorstellung der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes Nr. 151 - Sondergebiet Elektrofachmarkt - sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2014/074

Zu der Beratung der Thematik „Vorstellung des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes für Bad Zwischenahn“ übernimmt AV Dr. Martin den Vorsitz. Er begrüßt Frau Dipl.-Geographin Carita Pech von der Firma CIMA Beratung + Management GmbH.

Nachdem unter Bezugnahme auf die Beschlussvorlage von AL Gronde in das Thema eingeführt worden ist, erläutert Frau Pech ausführlich die Ergebnisse der Einzelhandelsanalyse, sowie das daraus entwickelte Zentren- und Branchenkonzept. Auf die der Beschlussvorlage beigefügten Unterlagen wird Bezug genommen.

Auf eine entsprechende Frage von AM Hinrichs erläutert Frau Pech, dass aufgrund der besonderen Situation in Bad Zwischenahn die Einteilung des Hauptortes Bad Zwischenahn in ein „Hauptzentrum Ortsmitte“ und ein „Nebenzentrum Mühlenstraße/Langenhof“ geboten sei. Die im Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises vorgesehene einheitliche Bewertung sei nicht mehr zeitgemäß und würde auch zu einer Rechtsunsicherheit führen. Eine andere Bewertung des Nebenzentrums würde nach der Bestandsanalyse auch nach Auffassung der CIMA dem Hauptzentrum Ortsmitte schaden.

Frau Pech führt auf eine weitere Frage von Herrn Hinrichs aus, dass die nunmehr vorgeschlagene Sortimentsliste von der bisherigen allgemeinen Liste des Landkreises teilweise abweiche. Dies sei der Analyse des Einzelhandels in Bad Zwischenahn geschuldet. So begründe sich auch der Vorschlag, Fahrräder als zentrenrelevantes Sortiment vorzusehen, da im Hauptort entsprechender Einzelhandel vorgefunden worden sei, den es zu schützen gelte. Im Regionalen Einzelhandelskonzept seien hingegen Fahrräder gar nicht aufgeführt worden.

AM D. Meyer stellt dar, er habe sich im Internet viele Einzelhandelskonzepte angesehen. Fast alle Konzepte sehen das Sortiment „Unterhaltungselektronik“ als ein zentrenrelevantes Sortiment vor. Er halte es daher für eine falsche Entwicklung, dieses Sortiment außerhalb des Ortskernes anzusiedeln. Er spricht sich dafür aus, die vorhandenen Betriebe zu stärken und in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Er bezweifelt, dass einem Kaufkraftabfluss mit dem geplanten Standort an der Edewechter Straße entgegen gewirkt werden kann.

Frau Pech erklärt, dass es für größere Städte einfach sei, das Sortiment Unterhaltungselektronik vorzuhalten. Sie verfügen in der Regel über gute und geeignete Standorte. Für Mittelzentren stelle sich dieses aber als schwierig dar, so auch in Bad Zwischenahn. Sie

verweist auf die Schließung des Betriebes SP Paul und die Absicht des Euronics-Marktes, den Standort in naher Zukunft aufzugeben. Diese Entscheidungen seien unabhängig von der geplanten Entwicklung des Marktes an der Edewechter Straße getroffen worden.

AV Dr. Martin unterstreicht dieses. Im Ortsbereich würden diese Geschäfte aufgrund ihrer Struktur und Flächengröße nicht zurechtkommen. AV Dr. Martin verweist auf die Einzelhandelsanalyse, wonach im Bereich der Sortimente Elektroartikel, Foto und Unterhaltungselektronik ein deutlicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen sei. Dem Nachfragevolumen in Höhe von 14,2 Mio. € stünde danach lediglich ein Umsatz in Höhe von 6,5 Mio. € gegenüber.

Auf Fragen des GM Dr. Witt macht Frau Pech deutlich, dass Einzelhandelstypen nicht gesteuert werden können. Dieses sei rechtlich nicht zulässig. Auch dürften Randsortimente nicht ausgeschlossen, sondern je nach Standort gegebenenfalls hinsichtlich der Flächengröße beschränkt werden.

AM Frau Bruns erklärt, es falle ihr schwer, als Politik den Handel zu reglementieren. Sie fragt daher, wie bindend ein solches Konzept sei und ob es auch geändert/angepasst werden könne.

FBL Meyer stellt dar, dass ein solches Einzelhandelskonzept keine Satzung sei, aber eine Richtlinie darstelle und eine grundsätzliche Selbstbindung hiervon ausgehe. Insoweit sei ein solches Konzept im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzustellen. Ausnahmen von diesem Konzept seien, wenn sie begründet werden können, denkbar. Zu bedenken sei aber, dass dieses Konzept auch einen raumordnerischen Belang darstelle. Insoweit sei hier auch immer der Landkreis Ammerland als Untere Raumplanungsbehörde zu beteiligen.

BM Dr. Schilling betont, dass raumordnerische Belange ein hohes Gewicht hätten. Konzeptionelle Planungen seien daher erforderlich. Nicht alles könne dem Markt überlassen werden. Er macht deutlich, dass es vor längerer Zeit auch in Oldenburg mehrere kleine Einzelhandelsgeschäfte für Unterhaltungselektronik gegeben habe. Er nennt die Betriebe Illing, Ursin oder Damaschke. Diese seien alle in der Stadtlage nicht mehr vorhanden. Man müsse sich daher dem Markt stellen. Nun in Bad Zwischenahn diese Entwicklung umkehren zu wollen halte er für unrealistisch.

Zu dem Standort an der Edewechter Straße macht er deutlich, dass es sich um einen eingebundenen, ortsnahen Standort handle und nicht um einen Standort auf der „grünen Wiese“.

AM Mickelat spricht sich für den Standort an der Edewechter Straße aus, um die Branche der Unterhaltungselektronik in Bad Zwischenahn ansiedeln zu können. Der Markt boome und der Preis bestimme den Markt. Ein kleinflächiges Angebot in diesem Segment sei nicht marktgerecht. Ein entsprechendes Angebot in Bad Zwischenahn werde von der Bevölkerung begrüßt. Es stelle für Bad Zwischenahn eine Bereicherung dar.

Herr Wolf, Vorsitzender des Gewerbe- und Handelsvereines, unterstützt den Ansiedlungswunsch der Firma expert-Bening. Dieses sei auch Auffassung des Vorstandes. Der Standort sei am Rande des Ortes Bad Zwischenahn vertretbar. Die angedachte Verkaufsfläche sei erforderlich, um ein ausreichendes Angebot vorhalten zu können.

Auf die Frage von AM Frau Bruns macht BM Dr. Schilling deutlich, dass für die Zukunft situationsbedingt das Einzelhandelskonzept beraten werden sollte. Es regelmäßig zum Beispiel alle 3 bis 5 Jahre auf den Prüfstand zu stellen halte er für nicht zielführend.

Herr Dipl.-Ing. Weydringer stellt anschließend den Bebauungsplan-Entwurf ausführlich vor. Die in der Sitzung dazu vorgestellte Power-Point-Präsentation ist im Ratsinformationssystem

stem einsehbar. Er geht hierbei insbesondere auf die verkehrliche Anbindung ein und führt aus, dass detaillierte Abstimmungen mit den Verkehrsbehörden noch erfolgen würden. Grundsätzlich sei eine Anbindung über die Edewechter Straße möglich. Für Fußgänger und Radfahrer sei vorgesehen, diese über eine rückwärtige Erschließung über die Straße „Am Hahnenkamp“ anzubinden. Hierfür werde jedoch noch Grunderwerb erforderlich. Verhandlungen seien aufgenommen worden.

AM Hinrichs erklärt, dass nach der Vorstellung und Beratung des Einzelhandelskonzeptes raumordnerisch nunmehr keine Bedenken mehr bestehen würden. Die Verträglichkeitsanalyse werde zudem noch in Auftrag gegeben.

Wert lege er auf eine optisch gute Gestaltung der baulichen Anlagen und des Grundstückes. Eine Aufwertung sei gewünscht. Dazu gehöre seines Erachtens auch eine zurückhaltende Werbung. Im Ergebnis habe er keine Bedenken gegen die vorgestellte Planung. Er macht aber auch deutlich, dass dieses in der Fraktion unterschiedlich gesehen werde.

AM Frau Imkeit betont ebenfalls, dass auf eine positive Gestaltung auch der Außenbereichsflächen Wert gelegt werde. Dazu gehöre eine vernünftige Begründung z. B. der Stellplatzflächen. Auch der Bereich entlang der Edewechter Straße müsse eine großzügige Grüngestaltung erhalten.

AM D. Meyer erklärt, er sei überzeugt, dass mit dieser Entwicklung noch nicht das Ende der Ausweisung von Baugebieten erreicht sei. Er befürchtet, dass weitere Vorhabenträger Interesse an einer Ansiedlung bekunden werden. Hinsichtlich der Gestaltung des Marktes befürchte er eine Bauweise, die den Standort nicht aufwerten werde.

AM Dr. Witt regt an, eine andere Stellung des Baukörpers zu prüfen. Das Gebäude sollte möglichst weit nach Norden ausgerichtet werden, damit die Stellplatzflächen im Süden angelegt werden können. Das füge sich seines Erachtens besser in die umgebende Bebauung ein. Er ist ebenfalls der Auffassung, dass es sich um einen sensiblen Ortseingangsbereich handele, auf den die Planung Rücksicht nehmen müsse. Zu der Verkehrssituation macht er deutlich, dass der entstehende Kreuzungsbereich auch ein gewisses Gefahrenpotential beinhalte, da dort künftig auch Querungen zu erwarten seien.

AM Pfeiffer spricht sich für die Entwicklung dieses Standortes aus. Der Standort sei bereits heute durch die umliegenden Nutzungen gewerblich vorgeprägt und somit gut in die Strukturen eingebunden. Es sei keine Planung auf der „grünen Wiese“. Für eine weitere gewerbliche Entwicklung sehe er allerdings keine geeigneten Potentiale mehr.

Zu der Gestaltung und Eingrünung gibt er zu bedenken, dass ein solcher Markt natürlich auch gesehen werden will. Dies sei bei den Festsetzungen zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Führung der Fußgänger und Radfahrer gibt er zu bedenken, dass die Straße „Am Hahnenkamp“ aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe stark befahren sei. Er bittet daher um Prüfung von Alternativen.

Auch AM Frau Bruns spricht sich für diese Planung aus. Sie halte es für richtig, das Angebot „Unterhaltungselektronik“ auch in Bad Zwischenahn anbieten zu können. Ihres Erachtens sei es möglich, eine vernünftige Gestaltung mit ausreichend Grünelementen vorzusehen, die gleichzeitig eine Einsehbarkeit gewährleiste.

AM Schlüter erklärt, dass man mangels Alternativen dieser Planung zustimmen werde. Auf die damit an den Ort zu bindende Kaufkraft wird verwiesen. Eine ausreichende Eingrünung halte er ebenfalls für wichtig. Die Anbindung von Fußgängern und Radfahrern sei wichtig und sollte nochmals geprüft werden. Vielleicht sei eine Anbindung entlang der Edewechter Straße auf der Westseite möglich. Das Gebiet würde dadurch insgesamt aufgewertet. Hinsichtlich der Werbung spricht er sich gegen eine Werbeanlage (Werbepylon) an der Edewechter Straße aus.

AV Kellermann Schmidt weist abschließend nochmals darauf hin, dass es Alternativen im Ort Bad Zwischenahn nicht gebe. Die Verwaltung habe in diese Richtung geprüft und Gespräche geführt. Er halte daher die Entwicklung dieses Standortes für die richtige Entscheidung.

Beschlussvorschlag des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus:

Dem Einzelhandelskonzept Bad Zwischenahn wird zugestimmt. Es soll als Grundlage für die Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Bad Zwischenahn herangezogen werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschlussvorschlag des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 - Elektrofachmarkt Bad Zwischenahn - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) mit der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.
2. Es wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 151 - Elektrofachmarkt Bad Zwischenahn - mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	2
Stimmenthaltungen:	1

- 23/80, 61 -

3 Genehmigung des Protokolls vom 25.02.2014 (Nr. 118)

Beschluss:

Das Protokoll vom 25.02.2014 (Nr. 118) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10 -

4 Bericht der Verwaltung

4.1 Baumfällarbeiten im Bereich des Segelflugplatzes

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) teilt mit, dass in den nächsten Wochen auf ihren eigenen Forstflächen in der Nähe des Segelflugplatzes in Rostrup Baumfällarbeiten durchgeführt werden. Es handelt sich um 92 Bäume, die durch die beiden Stürme im letzten Herbst so stark geschädigt wurden, dass sie nicht mehr standsicher oder abgängig sind.

- 66 -

5 **"Marktplatz" in Wohngebieten**
 Vorlage: BV/2014/079

Der Ausschuss kommt nach kurzer Diskussion, an der sich die Ausschussmitglieder Dr. Witt, Schlüter und der AV Kellermann-Schmidt beteiligen, zu dem Ergebnis, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen und keine Grundsatzregelung zur Ausweisung von „Marktplätzen“ in Baugebieten zu treffen. Vielmehr sollen, wie bisher auch, Eigeninitiativen von Anliegergemeinschaften unterstützt werden.

Beschlussempfehlungen wurden nicht gefasst.

- 66 -

6 **Anfragen und Hinweise**

Keine.

7 **Einwohnerfragestunde**

Keine Wortmeldungen.

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Gronde
Protokollführer