

PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 15.09.2015		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	21:40 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Peter Kellermann-Schmidt CDU

Ausschussmitglieder

Frau Inga Brettschneider	GRÜNE	
Herr Diethard Dehnert	UWG	bis 20:50 Uhr
Herr Detlef Dierks	SPD	für AM Frau Bohlen, bis 19:10 Uhr
Herr Henning Dierks	SPD	
Herr Karl-Heinz Hinrichs	SPD	
Herr Dr. Frank Martin	CDU	für AM Frau Bruns, bis 20:15 Uhr
Herr Dietmar Meyer	SPD	
Herr Hermann Peters	CDU	
Herr Ludger Schlüter	GRÜNE	
Herr Klaus Warnken	CDU	
Herr Evert-Geert Wassink	CDU	für AM Frau Bruns, ab 20:15

weitere hinzugezogene Personen

Frau Dipl.-Ing. Abel, NWP Planungsgesellschaft mbH	zu TOP 5, 6 und 11
Herr Dipl.-Ing. Janssen, NWP Planungsgesellschaft mbH	zu TOP 5, 6 und 11
Herr Dipl.-Ing. Weydringer, Planteam WMW GmbH & Co. KG	zu TOP 4
Frau Dipl.-Ing. Gregor-Hofhenke, AWO Management & Service Weser Ems GmbH	zu TOP 4
Herr Dipl.-Ing. Einsle, AWO Management & Service Weser Ems GmbH	zu TOP 4
Herr Kroon, AWO Wohnen & Pflegen Weser Ems GmbH	zu TOP 4

Verwaltung

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling	
Herr Carsten Meyer	
Herr Andreas Gronde	
Frau Bärbel Nienaber	
Herr Heiko Lindemann	Protokollführer

- | | | |
|------|---|----|
| 9. | Einwohnerfragestunde | 14 |
| 9.1. | Neubau des Altenwohncentrums der AWO in Rostrup | 14 |

Nicht öffentlicher Teil

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 Genehmigung des Protokolls vom 30.06.2015 (Nr. 184)

Beschluss:

Das Protokoll vom 30.06.2015 (Nr. 184) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10 -

3 Bericht der Verwaltung

Keine Berichtspunkte.

4 **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I - Rostrup „Altenwohncentrum“ - zur Neubauplanung der AWO für das Altenwohncentrum in Rostrup an der Ecke Elmendorfer Straße/Seestraße**
hier: Vorstellung der Neubauplanung, Beschlussfassung zur Einleitung und zur öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I - Rostrup „Altenwohncentrum“ -
Vorlage: BV/2015/133

AL Gronde erläutert anhand der Beschlussvorlage den Sachverhalt.

Anschließend erklärt Herr Kroon als Prokurist der Firma AWO Wohnen & Pflegen Weser-Ems GmbH die Beweggründe, die zu der Entscheidung geführt hätten, den Standort der AWO in Rostrup neu aufzustellen. So betreibe man den Standort in Rostrup bereits seit 50 Jahren. Die Bausubstanz sei in die Jahre gekommen und entspreche nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Sanierung sei nicht zu realisieren. In einer Prioritätenliste, die 25 Standorte der AWO umfasse in die investiert werden müsse, liege Rostrup auf dem 1. Platz. Neben dem Standort an der Elmendorfer Straße betreibe man am Weberweg eine zweite Pflegeeinrichtung. Das Betreiben von zwei Einrichtungen sei personell und arbeitsorganisatorisch nur schwer umzusetzen. Dabei spiele auch der Fachkräftemangel eine Rolle. Man habe sich daher für eine Zusammenführung der beiden Einrichtungen und somit für eine Quartierslösung an der Elmendorfer Straße entschieden.

Herr Kroon stellt anschließend die geplante Bebauung ausführlich vor. Er führt aus, dass der Neubau des Altenwohncentrums dreigeschossig parallel zur Elmendorfer Straße und zweigeschossig zur Seestraße geplant sei. Die Gebäudelänge betrage ca. 80 m. Für den Neubau des Altenwohncentrums im Südwesten des Grundstückes seien die dort vorhandenen Altenwohnungen (Flachdachbungalows) zu beseitigen. Nach Fertigstellung des Altenwohncentrums werde das im Norden des Grundstückes stehende dreigeschossige Altenwohncentrum saniert und teilweise zurückgebaut. Dort seien künftig dann Altenwohnungen vorgesehen, wobei im Grundsatz aus jetzt zwei Zimmern jeweils eine Wohnung werde. Auch ein Angebot an Tagespflegeplätzen sei geplant. Als weiterer, 3. Bauabschnitt sei im östlichen Bereich des Grundstückes ein Gebäudekomplex für betreutes Wohnen vorgesehen.

Danach ergänzt Herr Dipl.-Ing. Einsle die Details zur Objektplanung wie z. B. die Gebäudegestaltung. Demnach sei zur Gliederung des entlang der Elmendorfer Straße geplanten ca. 80 m langen Gebäudekomplexes Vor- und Rücksprünge auch in Form eines um einige Meter zurückspringenden Treppenhauses vorgesehen. Im Bereich des Treppenhauses seien für die Fassade auch größere Elemente aus Glas geplant. Eine weitere Gliederung könne horizontal oder vertikal mittels der Verwendung von verschiedenen Materialien bei der Fassadengestaltung erfolgen.

Anschließend erläutert Herr Dipl.-Ing. Weydringer ausführlich die Inhalte der Bebauungsplanänderung. Die Präsentationen der AWO und des Herrn Dipl.-Ing. Weydringer sind im Ratsinformationssystem für die Ratsmitglieder abrufbar.

Auf Nachfrage von AV Kellermann-Schmidt erklärt Herr Dipl.-Ing. Weydringer, dass sich die Gebäudelänge von ca. 80 m auf die Gesamtlänge des Altenwohncentrums entlang der Elmendorfer Straße beziehe.

Frau Dipl.-Ing. Gregor-Hofhenke ergänzt, dass das Gebäude gegliedert sei in einen ca. 30 m langen Gebäudetrakt und einem ca. 42 m langen Gebäudetrakt inklusive dem Rundbau in Richtung Seestraße. Zwischen den beiden Gebäudetrakten sei das ca. 6 m breite deutlich zurückspringende Treppenhaus geplant.

Auf eine weitere Frage von AV Kellermann-Schmidt antwortet Frau Dipl.-Ing. Gregor-Hofhenke, dass bauordnungsrechtlich ca. 20 Kfz.-Einstellplätze nachzuweisen seien. Die

Gemeindeverwaltung habe bereits darauf hingewiesen, dass die Anlegung von weiteren Stellplätzen für erforderlich gehalten werde. Dieser Forderung könne man durch die Planung von zusätzlichen Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachkommen.

AV Kellermann-Schmidt erkundigt sich danach, wie die derzeitigen Mieter der AWO, die aus ihren Wohnungen ausziehen müssen, durch die AWO in dieser Phase begleitet würden.

Herr Kroon teilt dazu mit, dass man sich bereits seit 2014 unter Abstimmung mit den Sozialhilfeträgern mit diesem Thema befasse. Man habe die Mieter in einer Mieterversammlung über die Planungen der AWO informiert. Die Kündigungen der Wohnungen habe man bereits aussprechen müssen. Teilweise seien aufgrund der bereits seit Jahren bestehenden Mietverträge Kündigungsfristen von bis zu 9 Monaten einzuhalten, sodass man davon ausgehe, dass bis zum 30.04.2016 die Wohnungen geräumt würden. Den Bewohnern biete man, soweit vorhanden, Wohnungen der AWO an anderen Standorten an. Auch stünde man mit der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft in Kontakt. Dabei gehe es vornehmlich um die Bereitstellung von ebenerdigen Wohnraum. Die Mieter würden in diesem Prozess durch die AWO begleitet, dass gehe hin bis zur Organisation des Umzuges. Herr Dipl.-Ing. Einsle ergänzt, dass noch kein Zeitdruck bestehe, da man von einem Baubeginn im Sommer 2016 ausgehe.

Stellv. AM D. Dierks spricht an, dass diese Äußerungen zunächst positiv klingen würden. Man habe jedoch von Seiten der Bewohner anderslautende Informationen vernehmen können. Dabei gehe es um Unterschriftenlisten gegen die ausgesprochenen Kündigungen und um fehlende Ersatzwohnungen. Wenn Ersatzwohnungen von der AWO angeboten würden, seien diese nicht vor Ort sondern z. B. in Rastede. Es falle natürlich gerade älteren Menschen schwer, sich überhaupt mit einem Umzug abzufinden. Wenn dann die Ersatzwohnung nicht vor Ort sei, sei die Situation für die Mieter noch problematischer. Einige Mieter seien sehr verzweifelt bzw. sehr besorgt, so stellv. AM D. Dierks weiter. Grundsätzlich sollte die AWO darauf Einfluss nehmen, dass die Mieter menschenwürdig behandelt würden. Er stellt anschließend die Frage, was mit dem Standort am Weberweg passieren werde.

Herr Kroon teilt dazu mit, dass der Standort am Weberweg über 25 Plätze verfüge, im Gegensatz zum Hauptstandort an der Elmendorfer Straße mit 65 Plätzen. Betriebswirtschaftlich sei ein zweiter und in diesem Fall der kleinere Standort am Weberweg nicht haltbar und werde daher geschlossen. Das Kündigungen und Umzüge nicht gerade bei allen Mietern auf Freude stoße, sei nachvollziehbar. Die AWO biete den Mietern aber umfangreiche Hilfe an. Bekannt sei, dass gegebenenfalls Mieter auch den Klageweg gehen würden.

AM Hinrichs führt aus, dass die geplante Investition der AWO in den Standort Rostrup grundsätzlich begrüßt werde. Ein kompletter Neubau biete viele Vorteile, wovon auch die künftigen Bewohner profitieren würden. In Bezug auf die Bebauungsplanänderung sehe er aber zwei gravierende Punkte. Dieses betreffe die Höhe und die Länge des geplanten Altenwohncentrums. Die dort vorhandene kleinteilige Bebauung sei auch wegen der bestehenden Eingrünung eher unauffällig. Diese Bebauung werde nun durch einen massiven entlang der Elmendorfer Straße dreigeschossigen Neubau ersetzt. Es sei nachvollziehbar und zu akzeptieren, dass eine kompakte Bauweise zur Ausführung kommen solle. Bei einer Gebäudelänge von 80 m seien aber Auswirkungen auf das Straßenbild wohl nicht zu vermeiden. Hier gelte es architektonische Maßnahmen vorzunehmen, um durch eine Gliederung des Gebäudes eine möglichst ansprechende Gestaltung zu erreichen. Mit dem zurückversetzten Treppenhaus und dem Rundbau zur Seestraße seien bereits positive Ansätze zu verzeichnen. Gegebenenfalls sei auch ein zurückgesetztes Obergeschoss eine Möglichkeit dem Gebäude die Massivität zu nehmen. Zu den Parkplätzen merkt AM Hinrichs an, dass gerade im Eingangsbereich von der Seestraße lediglich sechs Stellplätze geplant seien.

Herr Dipl.-Ing. Einsle erklärt dazu, dass man bewusst im Bereich der Seestraße die geplante Anzahl an Parkplätzen gering gehalten habe, damit dort der vorhandene Grüngürtel weitestgehend erhalten werden kann.

Herr Dipl.-Ing. Weydringer führt zur angesprochenen Gebäudelänge aus, dass 80 m auf den ersten Blick mächtig wirken würden. Hier habe man bei einer Gebäudehöhe von 9 m aber mit dem breiten Vorgarten- und Straßenseitenraumbereich einen deutlichen Abstand zur Fahrbahn der Elmendorfer Straße.

Herr Kroon weist darauf hin, dass eine ansprechende Gebäudegestaltung sicherlich auch im eigenen Interesse liegen würde. Man müsse aber auch die Wirtschaftlichkeit beachten, zumal sich die Gesamtzahl der Plätze gegenüber dem Bestand nur geringfügig erhöhe. Wegen des finanziellen Rahmens sei man an Vorgaben des Sozialhilfeträgers gebunden. Am Ende gelte es, einen für beide Seiten zufriedenstellenden Kompromiss zu erzielen.

Auf eine Frage vom stellv. AM Dr. Martin antwortet Frau Dipl.-Ing. Gregor-Hofhenke, dass für das Altenwohncentrum von einer zweijährigen Bauzeit, beginnend ab Mitte 2016, ausgegangen werde.

Eine weitere Frage vom stellv. AM Dr. Martin beantwortet Herr Dipl.-Ing. Einsle dahingehend, dass vor dem Hintergrund der Nutzung von regenerativen Energiequellen eine Erweiterung des vorhandenen Blockheizkraftwerkes sowie eine Umstellung auf Pellets geplant sei. Man habe als Ziel, den ab April 2016 geltenden Förderstandard für KfW 55 einzuhalten.

Weiterhin teilt Herr Dipl.-Ing. Einsle auf eine entsprechende Frage mit, dass eine Ersatzanpflanzung für die geplante Beseitigung eines Baumes vorgenommen werde, er den genauen Standort aber noch nicht benennen könne.

Herr Kroon antwortet auf eine entsprechende Frage nach der Anzahl der Arbeitsplätze, dass man derzeit 40 bis 45 Mitarbeiter/innen beschäftige. Die Anzahl der Pflegeplätze werde sich mit dem Neubau des Altenwohncentrums geringfügig erhöhen, so dass sich die Mitarbeiterzahl wohl nur gering erhöhen werde. Sie werde aber zumindest gehalten werden können. Man könne noch nicht beurteilen, ob die anstehende Änderung im Bereich der Pflegestufen Auswirkungen auf den Personalbedarf haben werde. Die Personalschlüssel würden noch nicht vorliegen. Ein zusätzlicher Bedarf an Mitarbeitern/innen würde aber in dem Bereich der geplanten Tagespflege mit ca. 3 bis 4 Vollzeitstellen und im Bereich der ambulanten Pflege mit ca. 5 Arbeitsplätzen entstehen.

AM Dehnert begrüßt die geplante Modernisierung zumal der vorhandene Gebäudebestand nicht mehr zeitgemäß sei. Er halte es für fraglich, ob bei der genannten Anzahl von mindestens 45 Mitarbeitern/innen die vorgesehenen 20 Kfz-Stellplätze ausreichen werden. Auch sollte man sich beim Neubau über die Realisierung von Balkonen Gedanken machen. Ältere Menschen hätten auch das Bedürfnis sich zumindest kurzzeitig außerhalb des Gebäudes aufhalten zu können. Er könne nachvollziehen, dass gerade ältere Menschen Ängste hätten, wenn sie umziehen und ihre gewohnte Umgebung verlassen müssen. Hier sei auch die Politik in der sozialen Verantwortung. Er werde daher für den Ausschuss für Jugend, Familie und Soziales (AJuFaSo) einen entsprechenden Antrag stellen, sich mit der Thematik zu befassen.

Herr Dipl.-Ing. Einsle erläutert, dass man nicht jedes Zimmer mit einem Balkon versehen könne. Eine Dachterrasse sei jedoch vorgesehen.

AM Meyer führt aus, dass die Gestaltung des Baukörpers am Ende eine Frage der Kosten sei. Heute habe man aber über die Bebauungsplanänderung zu befinden. Die vorgestellte Planung mache einen massiven städtischen Eindruck. Die Gestaltung sei eher nüchtern. Es

gebe aber Beispiele, gerade auch in Holland, wo längere Gebäudefronten optisch ansprechend gestaltet worden seien. Dafür gebe es verschiedene Möglichkeiten wie z. B. durch die Verwendung von verschiedenen Stein- oder Fensterformaten.

Herr Dipl.-Ing. Einsle weist darauf hin, dass man in Bezug auf die Objektplanung derzeit noch am Beginn der Planungsphase sei, zumal es zunächst um die grundsätzliche Planungssicherheit für die Gesamtanlage gehe. Im nächsten Schritt werde die detaillierte Gebäudeplanung und somit auch die Fassadengestaltung erarbeitet. Aus den heutigen Wortbeiträgen werde man mitnehmen, dass auf eine ansprechende Gebäudegestaltung und Gliederung Wert gelegt werde.

AM Schlüter führt aus, dass eine ansprechende Begründung des Bauvorhabens wichtig sei. Vor dem Hintergrund der geplanten Gebäudehöhe von 9 m müsse man sich die Frage stellen, ob nicht die im Bebauungsplan bei drei Vollgeschossen vorgesehene Gebäudehöhe von 13 m der Objektplanung angepasst und damit reduziert werden könne.

Herr Dipl.-Ing. Einsle teilt dazu mit, dass die Gebäudehöhe ca. 9 m bei einer Flachdachbauweise betrage, so wie sie heute vorgestellt worden sei. Als Option sei jedoch auch ein flachgeneigtes Dach vorstellbar. Dafür benötige man eine entsprechende Gebäudehöhe, so dass er für eine Beibehaltung der zulässigen Gebäudehöhe von 13 m plädiere.

Abschließend führt FBL Meyer aus, dass im Verwaltungsausschuss der konkrete Bauantrag vorgestellt werde, sobald er vorliege.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I - Rostrup „Altenwohncentrum“ - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) beschlossen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I - Rostrup „Altenwohncentrum“ - ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan.
2. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I - Rostrup „Altenwohncentrum“ - mit der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.
3. Es wird die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 I - Rostrup „Altenwohncentrum“ - mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	2

5 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Petersfehn I - West - hier: Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung **Vorlage: BV/2015/124**

AL Gronde erläutert anhand der Beschlussvorlage den Sachverhalt.

Anschließend stellt Frau Dipl.-Ing. Abel ausführlich den Entwurf der Bebauungsplanänderung vor.

Stellv. AM Dr. Martin führt aus, dass die CDU-Fraktion die Planung begrüße. Es sei eine gute Lösung auch für den TuS Petersfehn gefunden worden. Es bleibe die bereits in den vergangenen Beratungen angesprochene Voraussetzung bestehen, wonach die Finanzierbarkeit im Haushaltsplan 2016 darstellbar sein müsse.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 – Petersfehn I West – (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) mit der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.
2. Es wird die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 – Petersfehn I - West – mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung für Teile des Ortskernes von Bad Zwischenahn
hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung
Vorlage: BV/2015/125**

AL Gronde erläutert anhand der Beschlussvorlage den Sachverhalt. Er weist auf im Nachgang zur Sitzungseinladung eingegangene Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer (IHK) und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie hin, die für die Ausschussmitglieder als Tischvorlage vorliegen.

Anschließend geht Frau Dipl.-Ing. Abel ausführlich auf die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen ein und erläutert die dazu von der Verwaltung formulierten Abwägungsvorschläge.

Danach berichtet AL Gronde über ein mit Vertretern des Landkreises Ammerland geführtes Abstimmungsgespräch. Dieses Gespräch habe ergeben, dass die im Bereich der geplanten Gestaltungssatzung geltenden Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften, zu ändern seien. Die örtlichen Bauvorschriften gelte es über formelle Bebauungsplanänderungsverfahren aufzuheben damit einheitlich die Vorschriften der Gestaltungssatzung in Kraft gesetzt werden können. Die Beschlussvorschläge der Verwaltung werden daher entsprechend ergänzt.

AL Gronde berichtet weiter über das Gespräch beim Landkreis. Danach sei die in der Gestaltungssatzung vorgesehene Formulierung einer Gebäudebreite von max. 25 m in Fassadenbreite von max. 25 m zu ändern.

FBL Meyer teilt mit, dass man mit der Umsetzung und der damit einhergehenden zusätzlichen Arbeitsbelastung bei der Anwendung der Gestaltungssatzung zunächst Erfahrungen sammeln müsse. Gegebenenfalls müsse man personell reagieren um den Mehraufwand abzufangen.

AM Hinrichs geht auf die ausführliche Stellungnahme des Landkreises ein. Grundsätzlich gelte es so viel wie nötig und so wenig wie möglich mit der Gestaltungssatzung zu regeln. Für ihn sei es wichtig, dass es zu keinen Verstößen gegen die Gestaltungssatzung aus Unkenntnis komme. Eine umfangreiche Information der Grundstückseigentümer sei dafür von Bedeutung. Gegebenenfalls sollte die Möglichkeit eines Versendens der Gestaltungssatzung mit Fibel an die Eigentümer geprüft werden.

Der Forderung der IHK auch Gebäudebreiten über 25 m zuzulassen, könne er nicht mittragen. Gerade die Reduzierung der Gebäudebreiten sei ein wesentliches Ziel der Gestaltungssatzung.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen werden entsprechend der Abwägungsvorschläge der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für Teile des Ortskernes von Bad Zwischenahn wird mit Begründung zugestimmt.
3. Es wird die öffentliche Auslegung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für Teile des Ortskerns von Bad Zwischenahn mit Begründung beschlossen.
- 4.a Es wird eine Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 – Schulstraße – im vereinfachten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel ist die Aufhebung der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung.
- 4.b Es wird die öffentliche Auslegung der Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 – Schulstraße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) beschlossen.
- 5.a Es wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 I – Lange Straße Nordseite – beschlossen. Ziel ist die Aufhebung der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung.
- 5.b Es wird die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 I – Lange Straße Nordseite - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) beschlossen.
- 6.a Es wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 I A – Auf dem Hohen Ufer (östlich Dränkgweg) – beschlossen. Ziel ist die Aufhebung der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung.
- 6.b Es wird die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 I A – Auf dem Hohen Ufer (östlich Dränkgweg) - als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7 **Verfahrensgrundsätze der Gemeinde zur Bevorratung von Wohnbauland**
Vorlage: BV/2015/117

FBL Meyer erläutert anhand der Beschlussvorlage den Sachverhalt. Er geht dabei auch darauf ein, dass die aktuelle Problematik der Unterbringung von Flüchtlingen Auswirkungen auf die Wohnbaulandentwicklung haben werden. Dieses sei vor einigen Monaten und somit zum Zeitpunkt des CDU-Antrages vom 12.05.2015 so nicht zu erwarten gewesen.

Anschließend begründet stellv. AM Dr. Martin ausführlich den Antrag der CDU-Fraktion vom 12.05.2015. Dem ersten Punkt des Antrages, der Ermittlung von Baulücken, habe sich die Verwaltung bereits angenommen. Der zweite Punkt, Ausweisung und Erschließung von Wohnbaugebieten ab 2015, diene der grundsätzlichen Klarstellung. Zum dritten (im Antrag versehentlich auch mit 2. bezeichnet) Punkt, Zielgebiete für die Baulanderschließung, führt stellv. AM Dr. Martin aus, dass seit 2001 ca. 54,3 ha Bauland erschlossen worden seien. Davon würden ca. 24,6 ha auf die Bauerschaften Petersfehn und Ofen entfallen, was einem Anteil von 45,3 % entspreche, bei einem Bevölkerungsanteil dieser beiden Bauerschaften von 23 % an der Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde. Somit habe in den vergangenen Jahren in Ofen und Petersfehn im Verhältnis zu den anderen Bauerschaften eine starke Wohnbaulandausweisung stattgefunden. Die CDU-Fraktion vertrete die Auffassung, dass nun die Wohnbaulandentwicklung in anderen und zwar zentrumsnahen Bereichen um den Ort Bad Zwischenahn zu erfolgen habe. Bezüglich des 4. Punktes (im Antrag als 3. bezeichnet), Baulandausweisungen vorrangig an eine vorhandene Bebauung und Infrastruktur gekoppelt, verweist er auf eine Beratung in der Sitzung des AJuFaSo vom 20.10.2014 unter 3.6 d. N. (Bedarfsplanung Kindertagesstätten), wonach in Ofen und Petersfehn die Kapazitätsgrenzen erreicht seien.

AM Hinrichs führt aus, dass die Regelungen zur Bevorratung von Wohnbauland mehrfach angepasst worden seien, zuletzt sei im Jahre 2012 der Preisnachlass für junge Familien aufgenommen worden. Jetzt gelte es erneut nachzujustieren zumal sich auch gesetzliche Bedingungen geändert hätten. Es müsse das Ziel gestärkt werden, jungen Leuten und Familien zu erschwinglichen Preisen Bauplätze anbieten zu können. Dabei sei die Vorgabe des Baugesetzbuches (BauGB), wonach vorrangig eine Innenverdichtung vorzusehen sei zu berücksichtigen. Das Thema Baulückenkataster habe man zwar bereits aufgegriffen, er befürchte jedoch, dass junge Leute bei den Baulücken nicht zum Zuge kommen werden, sondern eher gut betuchte ältere Käufer, da man auf den Grundstückspreis keinen Einfluss nehmen könne.

Die CDU-Fraktion strebe mit Ihrem Antrag neue Baulandausweisungen im großen Stil an, so AM Hinrichs weiter, aber ohne Berücksichtigung der Bauerschaften Ofen und Petersfehn. Dieses widerspreche den Zielen des regionalen Raumordnungsprogrammes und des Flächennutzungsplanes mit Ofen und Petersfehn als Grundzentren. Die SPD-Fraktion sehe keine Begründung dafür von der bisherigen Linie bei der Baulandausweisung abzuweichen. Natürlich müsse man das Thema Infrastruktur berücksichtigen. Die Kapazitäten der Infrastruktureinrichtungen seien jedoch Schwankungen unterworfen. Die in den Bauerschaften vorhandenen Einrichtungen dürften daher kein ausschlaggebendes Kriterium bei der Entwicklung von Wohnbaulflächen sein. Auch in Ofen und Petersfehn seien die nötigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die es gegebenenfalls zu erweitern gelte. Eine behutsame Eigenentwicklung müsse in den Bauerschaften möglich sein. Gegebenenfalls seien Baugebiete abschnittsweise zu erschließen. Es müsse aber darauf geachtet werden, dass das Landschaftsbild nicht zersiedelt werde.

AM Hinrichs führt weiter aus, dass die SPD-Fraktion **beantragt** den Beschlussvorschlag der Verwaltung wir folgt zu ergänzen:

Nr. 2 Satz 2 des Beschlussvorschlages: Die Bevorratung ist dem tatsächlichen örtlichen Bedarf entsprechend und unter Berücksichtigung der Kapazitäten aus der Ermittlung der Baulücken in kleinen städtebaulich sinnvollen Abschnitten zu betreiben.

Nr. 3: Die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie der Erlass von Satzungen zur erstmaligen Ausweisung von Wohnbauflächen sollte grundsätzlich nur für von der Gemeinde erworbene Flächen betrieben werden. Ausnahmsweise kann eine Teilfläche als Eigenbedarf beim Verkäufer verbleiben; der Anteil von 10 % der Flächen, höchstens aber zwei Bauplätze, sollte dabei nicht überschritten werden.

AM Hinrichs begründet diese Ergänzungen damit, dass die Vergabe von Bauplätzen möglichst komplett in der Hand der Gemeinde liegen müsse. Nur so sei es möglich jungen Leuten Bauland zu erschwinglichen Preisen anzubieten. Grundstücksverkäufe aus privater Hand würden die Preise in die Höhe treiben und das Preisgefälle zu den Nachbargemeinden verstärken. Auch sei das Preisniveau, das durch gut betuchte Käufer in die Höhe getrieben werde, bedenklich. Hier gelte es über die Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft bezahlbare Mietwohnungen zu realisieren.

BM Dr. Schilling führt aus, dass in Ofen, Petersfehn, Rostrup und im Kernort Bad Zwischenahn die nötigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden seien. Man müsse auch weiterhin bei der Baulandausweisung möglichst kurze Wege zu den Infrastruktureinrichtungen im Auge haben. Die Verwaltung führe wegen der Baulandbevorratung Verhandlungen über Grundstücksankäufe auch in Ofen. Letztendlich entscheiden die gemeindlichen Gremien über die Ankäufe. Zu Bedenken gebe er, dass ein preisgünstiger Ankauf von Flächen immer schwieriger werde, zumal bereits in anderen Landkreisen der Preis für landwirtschaftliche Flächen auf bis zu 10 € pro m² gestiegen sei. Einschränkungen beim Umfang des beim Verkäufer verbleibenden Eigenanteils an Bauflächen würden die Verhandlungen der Verwaltung weiter erschweren.

BM Dr. Schilling spricht weiter an, dass man bei den Baulücken nicht davon ausgehen könne, dass eine große Anzahl an Bauplätzen auf dem Markt komme. Die vorhandenen Grundstückseigentümer hätten in der Regel keinen Druck ihre Bauplätze veräußern zu müssen.

Anschließend geht BM Dr. Schilling auf die dramatische Entwicklung der letzten Wochen wegen des Zustromes an Flüchtlingen ein. Dieses hätte zur Folge, dass Kindergärten und künftig wohl auch Schulen voll ausgelastet seien. Teilweise müssten in den Kindergärten Nachmittagsgruppen angeboten werden. Auch sei die Schließung von Schulstandorten kein Thema mehr.

Mit der Förderung des Geschosswohnungsbaus müsse man sich nun auseinandersetzen. Diesbezüglich würden bereits Gespräche geführt. Die Gemeinde sei bereits heute auf dem Wohnungsmarkt tätig, weil sie Wohnungen für Flüchtlinge anmieten müsse. Damit stehe die Gemeinde in Konkurrenz mit Mietsuchenden in diesem Segment, was Auswirkungen auf die Mietpreise zur Folge habe. Beim Geschosswohnungsbau sei auch eine Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum und eine ansprechende Gestaltung in Einklang zu bringen.

AM Dehnert spricht an, dass ein Trend zu erkennen sei, wonach ältere Bewohner ihre Häuser in den Bauerschaften verkaufen würden um in den Kernort ziehen zu können, vielfach auch als Mieter. Es stelle sich die Frage wer künftig diese Häuser in den Bauerschaften erwerben möchte. Die Zersiedlung der Bauerschaften durch neue Baugebiete sehe er skeptisch. Das am Ende tatsächlich überwiegend junge Familien in den Neubaugebieten vorzufinden seien halte er für fraglich. Dabei denke er an das Beispiel Aschhausen. Der Vorschlag der SPD-Fraktion sei ein erster Schritt in die richtige Richtung.

AM Frau Brettschneider teilt mit, dass die Fraktion der Grünen ebenfalls dem Vorschlag der SPD-Fraktion folgen könne.

AM H. Dierks spricht an, dass auch in dem Baugebiet „Südlich vor dem Moor“ vermögende Menschen einen Bauplatz erworben hätten und nicht überwiegend junge Familien. Das Einheimischenmodell und die Kaufpreisstaffelung seien auf Vorschläge der SPD zurückzuführen. Diese Politik gelte es nun fortzusetzen.

Anschließend bezieht sich AM H. Dierks auf Aussagen und Ziele des regionalen Entwicklungskonzeptes LEADER 2014-2020. Dieses Konzept sollte bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Die Entwicklung von neuen Bauflächen müsse behutsam vorgenommen werden. Man dürfe nicht mit dem Tempo der vergangenen Jahre bei der Baulandausweisung fortfahren. Das Landschaftsbild und die Grünzonen gelte es zu wahren, auch weil diese Gesichtspunkte für den Tourismus von hoher Bedeutung seien. Neue Wohngebäude müssten jedoch nicht immer in Neubaugebieten entstehen. Er kenne auch genügend andere Beispiele, wie Bauen im Bestand oder Ersatzbauten.

AM Schlüter führt aus, dass die Grünen-Fraktion den Antrag der SPD-Fraktion unterstützen werde. Die Baulandausweisung müsse sozialverträglich erfolgen. Die dörflichen Strukturen müsse man erhalten. Man sollte sich nicht wie von der CDU-Fraktion in ihrem Antrag gefordert, auf Zielgebiete beschränken. Petersfehn nicht zu berücksichtigen sei nicht der richtige Weg. Die vorhandene Infrastruktur sei zu berücksichtigen. Als Beispiel nennt AM Schlüter, dass aktuell im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Petersfehn I-West“ die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Fläche zur Erweiterung des Kinderkrippenangebotes geschaffen würden. Auch sei die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr von Bedeutung. Den CDU-Antrag mit der Beschränkung der Zielgebiete könne er nicht mittragen. Dieses würde seines Erachtens auch zu einer Erhöhung der Baulandpreise führen.

AV Kellermann-Schmidt spricht an, dass man bei der Ausweisung von Wohnbauflächen auch das Thema Geschosswohnungsbau zu berücksichtigen habe. Dieses werde sicherlich auch im Zusammenhang mit der Thematik der Unterbringung von Flüchtlingen Beratungsgegenstand im AJuFaSO werden.

Stellv. AM Dr. Martin führt aus, dass auch die CDU-Fraktion keine großen Baugebiete entwickeln wolle. Er vertrete die Auffassung, dass durchaus junge Familien ihr Eigenheim in der Gemeinde Bad Zwischenahn bauen wollen. Die Gemeinde könne aber aktuell keine Bauplätze anbieten, obwohl genügend Bewerbungen von Bauwilligen vorliegen würden. Mit der Ausweisung neuer Bauflächen könne man der Gefahr von Abwanderungen in andere Gemeinden entgegenwirken. Die Baulandausweisung sollte in den zentrumsnahen Bauerschaften erfolgen. So sehe z. B. in Aschhausen der Dorferneuerungsplan Bauflächen im Bereich Wiefelsteder Straße/Heinrichstraße vor. Die Beschränkung, dass die Entwicklung von Bauflächen ausschließlich durch die Gemeinde erfolgen müsse, sollte man nicht vornehmen. Man sollte diesbezüglich flexibel bleiben.

Stellv. AM Dr. Martin stellt den **Antrag** die Angelegenheit zu vertagen, um zunächst weiter in den Fraktionen beraten zu können.

Über diesen Antrag wird wie folgt abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	6
Stimmenthaltungen:	0

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Der CDU-Antrag vom 12.05.2015 wird anschließend vom stellv. AM Dr. Martin zurückgezogen.

Anschließend wird über den **Antrag** der SPD-Fraktion abgestimmt, der vorsieht, die Beschlussvorlage der Verwaltung wie von AM Hinrichs bereits ausgeführt, zu ergänzen.

Der **Beschlussvorschlag** lautet danach wie folgt:

1. Vorrangige Zielsetzung der gemeindlichen Wohnbauland-Politik muss sein, im Interesse der Zukunftssicherung kostengünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen, insbesondere für junge Familien sowie für beruflich hier Tätige.
2. Grundlage der Wohnbaulandbevorratung sollte grundsätzlich der FNP sein. Die Bevorratung ist dem tatsächlichen örtlichen Bedarf entsprechend und unter Berücksichtigung der Kapazitäten aus der Ermittlung der Baulücken in kleinen städtebaulich sinnvollen Abschnitten zu betreiben. Dies gilt insbesondere für die Orte, die keine Entwicklungszentren darstellen, um hier eine Eigenentwicklung zu ermöglichen.

Hierbei sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Bei der Baulandentwicklung sind die Kapazitäten der Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Schulen, Kindertagesstätten) und der ÖPNV zu berücksichtigen.
 - Die Neuausweisung von Wohnbauflächen soll in erster Linie durch eine Innenentwicklung, d. h. durch eine Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche erfolgen.
3. Die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie der Erlass von Satzungen zur erstmaligen Ausweisung von Wohnbauflächen sollte grundsätzlich nur für von der Gemeinde erworbene Flächen betrieben werden. Ausnahmsweise kann eine Teilfläche als Eigenbedarf beim Verkäufer verbleiben; der Anteil von 10% der Fläche, höchstens aber zwei Bauplätze, sollte dabei nicht überschritten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	4
Stimmenthaltungen:	0

- 61 -

8 Anfragen und Hinweise

8.1 Baugrundstück am "Hausmannweg"

AM H. Dierks spricht an, dass das von der Gemeinde veräußerte Baugrundstück beim Spielplatz am Hausmannweg noch nicht bebaut worden sei, obwohl eine Bauverpflichtung bestehe.

AL Frau Nienaber verweist auf ihre Ausführungen zu einer entsprechenden Anfrage im PlEnUm am 19.05.2015 (6.1 d. N). Wie seinerzeit berichtet wurde, sei die Frist für den Baubeginn bis Ende 2015 verlängert worden. Daran habe sich nichts geändert.

- 23/80 -

8.2 Anlegung einer Fläche mit Sitzgelegenheiten im Baugebiet "Südlich vor dem Moor"

AM H. Dierks bedankt sich bei der Verwaltung für die Unterstützung bei der Anlegung einer Fläche mit Sitzgelegenheiten im Neubaugebiet „Südlich vor dem Moor“. Die Bänke würden sehr gut angenommen.

- 66 -

8.3 Geschwindigkeitsüberschreitungen im "Rauschbeerweg"

AM Schlüter weist darauf hin, dass im verkehrsberuhigten Bereich „Rauschbeerweg“ die Verkehrsteilnehmer die zulässige Geschwindigkeit häufig überschreiten würden. Gegebenenfalls seien die vorhandenen Verkehrsschilder zu optimieren. Dieses gelte auch für den Schutz beim Kinderspielplatz vor dem Herauslaufen auf die Straße.

- 66 -

8.4 Baugebiet "Dänikhorst/Hemeler"

Stellv. AM Wassink weist auch unter Bezug auf den TOP 7 der heutigen Sitzung darauf hin, dass sich im Baugebiet „Dänikhorst/Hemeler“ überwiegend junge Familien niedergelassen hätten. Es gebe dort jedoch ein Baugrundstück, das trotz Bauverpflichtung bis heute nicht bebaut worden sei.

- 23/80, 61 -

8.5 Straßenbeleuchtung "Eyhauser Ring"

AM Frau Brettschneider bedankt sich bei der Verwaltung dafür, dass nun auch die Straßenbeleuchtung im „Eyhauser Ring“ auf LED umgerüstet worden sei.

- 66 -

8.6 Zufahrt zum Gartencenter Ostmann

AM Dehnert führt aus, dass die Zufahrt zum Gartencenter Ostmann an der „Mühlenstraße“ als ein verkehrlicher Gefahrenpunkt angesehen werde. Herr Ostmann sei von der UWG-Fraktion bereits darauf angesprochen worden. So könnten auf dem Grundstück des Gartencenters entsprechende Hinweise auf die Nutzung der weiteren Zufahrt an der „Langen Straße“ angebracht werden. Man setze hier zunächst auf die freiwillige Bereitschaft von Herrn Ostmann.

- 66 -

9 Einwohnerfragestunde

9.1 Neubau des Altenwohntentrums der AWO in Rostrup

Frau Mußfeld meldet sich unter Bezugnahme auf den TOP 4 der heutigen Sitzung zu Wort. Sie sei als Mieterin betroffen von den Neubauabsichten der AWO. Sie habe bereits die Kündigung für ihre Wohnung von der AWO erhalten. Ausziehen möchte sie aus der Wohnung nicht, zumal auch keine entsprechenden Wohnungen zur Verfügung stehen würden. Sie habe bereits einen Anwalt eingeschaltet. Wie auch weitere Wohnungen der AWO sei ihre Wohnung kernsaniert. Die Sanierung weiterer Wohnungen sei von der AWO versprochen aber nicht realisiert worden.

AM Dehnert führt aus, dass er die Situation vor Ort kenne, da seine Mutter dort wohne. Die Angelegenheit müsse aus seiner Sicht im Ausschuss für Jugend, Familie und Soziales (AJuFaSo) zum Thema gemacht werden.

Herr Lange meldet sich zu Wort und teilt mit, dass er dort zwei Mieter der AWO betreue. Seines Erachtens plane die AWO bereits seit 3 Jahren den Neubau des Altenwohnzentrums. Investitionen in die Wohnungen seien daher bewusst zurückgestellt worden. Eine Mieterversammlung sei erst kurz vor Zustellung der Kündigungen durchgeführt worden. Seines Erachtens sollen die Bewohner „rausgedrängt“ werden. Die Vertreter der AWO würden aus seiner Sicht vieles versprechen, aber nichts einhalten. Ein Beispiel sei die Organisation des Umzuges in altengerechte Wohnungen. Konkret habe man aber nur von der AWO eine Wohnung in Emden angeboten bekommen. Für den Standort der AWO in Rastede gebe es bereits eine lange Warteliste. Herr Lange führt weiter aus, dass es in der Umgebung gar keine entsprechenden Ersatzwohnungen gebe. Die vorhandene Bausubstanz der AWO in Rostrup sei auch nicht so schlecht. Es wurde von der AWO aber versäumt die notwendigen Renovierungen durchzuführen. Den von der AWO geplanten Baubeginn sehe er als nicht haltbar an, da die Wohnungen seines Erachtens bis dahin nicht freigeräumt seien.

Nicht öffentlicher Teil

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Lindemann
Protokollführer