

PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 13.04.2021		
Sitzungsort:	Wandelhalle, Auf dem Hohen Ufer 24 (Live-Übertragung unter „www.oeins.de,,“)		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	21:12 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Klaus Warnken CDU

Ausschussmitglieder

Herr Frank Arntjen	SPD	
Herr Edgar Autenrieb	DIE LINKE.	für Frau Gunda Bruns
Frau Maria Bruns	CDU	
Herr Diethard Dehnert	Die Zwischenahner	für Herrn Wolfgang Mrotzek
Herr Dr. Frank Martin	CDU	für Herrn Dr. Ulf Burmeister
Herr Jochen Osmers	CDU	
Frau Karin Rohé	GRÜNE	
Herr Norbert Steinhoff	FDP	für Herrn Jonny Deeken
Herr Dr. Peter Wengelowski	SPD	

beratendes Mitglied als Vors. des StruVA

Frau Manuela Imkeit SPD für Frau Eleonore Altrock

weitere hinzugezogene Personen

Herr Dr. Norbert Hemken
Herr Dipl.-Ing. Janssen vom Planungsbüro NWP
Herr Thiele, Palais am Meer
Herr Brockmann, Palais am Meer
Herr Schmidt, Palais am Meer
Herr Mingazzini, The Grounds
Herr Neumann IHR Hotel
Herr Seelige-Steinhoff, IHR Hotel

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling

Verwaltung

Herr Carsten Meyer
Herr Andreas Gronde
Frau Merle Tönsmeier
Frau Gunda Meier

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	2
2.	Genehmigung des Protokolls vom 24.11.2020 (Nr. 187)	3
3.	Bericht der Verwaltung	3
4.	Einwohnerfragestunde	3
4.1.	Hinweise zum ehemaligen Bundeswehrgelände	3
4.2.	Fehlen der Niederschrift über die Einwohnerinformationsversammlung vom 06.06.2016 im Bürgerinformationssystem	3
5.	Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 hier: Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses sowie Vorstellung der Vorentwurfsplanungen und Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens Vorlage: BV/2021/051	3
6.	Anfragen und Hinweise	18
7.	Einwohnerfragestunde	18
7.1.	Offiziersheim auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände	18
7.2.	Fragenkatalog zum vorgestellten Gesamtprojekt auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände	18

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

AV Warnken eröffnet die Sitzung. Er begrüßt alle eingeladenen Teilnehmer, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie den erstmalig beauftragten Sender OEins aus Oldenburg, um den Sitzungsverlauf so für alle Bürgerinnen und Bürger zugänglich zu machen.

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 24.11.2020 (Nr. 187)

Beschluss:

Das Protokoll vom 24.11.2020 (Nr. 187) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10 -

3 Bericht der Verwaltung

- keine Berichtspunkte -

4 Einwohnerfragestunde

4.1 Hinweise zum ehemaligen Bundeswehrgelände

Bezüglich der Hinweise und des geäußerten Meinungsbildes zum Umgang mit der etwas höher ausfallenden Gebäudehöhe und einer ebenfalls höher ausfallenden Zimmeranzahl im geplanten Hotel auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände verweist AV Warnken auf die Regularien, wonach derartige „politische“ Meinungsäußerungen unter diesem Tagesordnungspunkt im Vorfeld nicht zulässig seien. Es handele sich um eine Fragerunde. Im Übrigen nehme man die Hinweise zur Kenntnis.

- 61 -

4.2 Fehlen der Niederschrift über die Einwohnerinformationsversammlung vom 06.06.2016 im Bürgerinformationssystem

Ein Einwohner bedauert, dass die Niederschrift über die Einwohnerinformationsversammlung vom 06.06.2016 im Bürgerinformationssystem nicht enthalten sei. Die damals geäußerten durchaus konstruktiven Anregungen und Hinweise hätte er zur Vorbereitung auf die heutige Sitzung gerne aufbereitet nachgelesen. Dabei gehe es ihm nicht um die Personen, die diese Vorschläge geäußert haben, sondern um die reinen Sachverhalte.

- 61, 10 -

**5 Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 68
hier: Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses sowie Vorstellung der Vorentwurfsplanungen und Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens
Vorlage: BV/2021/051**

FBL Meyer führt in die Thematik ein und verweist auf diese insbesondere in touristischer aber auch in städtebaulicher Hinsicht anstehende wichtige Entscheidung für Bad Zwischenahn. Schließlich gehe es um eine Fläche von insgesamt 35 ha, 11 ha seien von diesen Bauleitplanungen betroffen, die westlich des Bachstelzenweges liegen. Entscheidend sei,

dass zum See hin sämtliche Flächen frei von Bebauung gehalten werden. Künftig sollen diese Grünflächen zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet Zwischenahner Meer und Umgebung gehören. Im Übrigen sei es auch immer Ziel gewesen, dass das Areal insbesondere in touristischer Hinsicht genutzt werden sollte. Im bereits 2016 abgeschlossenen Rahmenvertrag seien in dieser Hinsicht explizit Inhalte geregelt worden. Im Anfangsstadium der Beratungen im Jahre 2012 war im Vorfeld sogar ein Resort mit 800 bis 1000 Betten im Gespräch gewesen. Die nunmehr ggf. erforderlich werdende Erhöhung der Bettenzahl von 240 auf 290 sei nach Ansicht der Verwaltung vertretbar. Im Übrigen profitiere die Allgemeinheit von diesen Planungen, da die Gemeinde das Baufeld 1 von der Palais am Meer zu einem angemessenen Preis übertragen bekomme, und zwar zu dem Zeitpunkt, zu dem Baurechte seitens des Rates geschaffen worden sind. Die Gemeinde beabsichtige, auf dem Baufeld 1 dann auch kostengünstiges Wohnen entstehen zu lassen.

Ziel der heutigen Beratung solle eine Diskussion der erarbeiteten Bauleitplanungen sein, um diese Vorentwürfe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ins Verfahren geben zu können. Danach erfolge dann die öffentliche Auslegung mit der Erstellung der Entwürfe der Bauleitplanungen. Auch werde ein weiterer Städtebaulicher Vertrag abzuschließen sein, um Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens bzw. Absicherungen hierzu festzulegen. Dieses betreffe auch Regelungen zu dem geplanten Hotelneubau. Abschließend werde ebenso noch ein Erschließungsvertrag notwendig, um vom Vorhabenträger die Herstellung der öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen umsetzen zu lassen.

Herr Kurdirektor Dr. Hemken verdeutlicht, dass sein heutiges Thema der Tourismus in Bad Zwischenahn sei. Dabei sei aber nicht allein die Bettenzahl zu betrachten, sondern das touristische Gesamtpaket zu berücksichtigen. Dazu gehörten dann auch die Gaststätten, Restaurants und der Einzelhandel, die alle vom Tourismus abhängig seien. In der jetzigen Pandemie lägen alle Betriebe danieder. Es handele sich um eine Sonderphase. Betroffen von den Corona-Einschränkungen sei auch eine Vielzahl inhabergeführter Geschäfte. Gerade dieses „Shoppen“ spiele für Bad Zwischenahn eine entscheidende Rolle. Die Gäste kämen gerade deshalb immer wieder gerne nach Bad Zwischenahn. Das ergäben die sich wiederholenden Gästebefragungen ganz deutlich. Der Einzelhandel habe schon schwer Schaden genommen. Hier werde die in der Tourismusbranche hervorragend arbeitende Firma dwif, München, zur Beratung mit herangezogen. In einem „normalen“ Jahr wie 2019 verzeichne Bad Zwischenahn über 600.000 Übernachtungen. Diese Gäste beeinflussten dann mit ihrem Einkaufsverhalten auch die nachgelagerten Bereiche in der Gastronomie und im Einzelhandel. Mit fast 30.000 Einwohnern sei Bad Zwischenahn eine touristisch ausgeprägte Gemeinde. Entscheidend für dieses geplante Projekt auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände sei daher auch nicht die Frage, ob nun 240 oder 290 Betten als richtig anzusehen seien. Im Jahre 2004 habe es noch rund 5.000 Gästebetten gegeben, aber seitdem seien bis zu 1.300 Betten verloren gegangen, wenn auch hauptsächlich im Bereich Pensionen und Ferienwohnungen. Demgegenüber sei die Belegungsquote sehr hoch. Bad Zwischenahn sei nun einmal ein „hotspot“ in der Tourismusbranche. Dafür brauche es aber eben auch genügend Betten. Es sei auch so, dass an die 3.000 Vollzeit Arbeitsplätze sowie viele Teilzeitkräfte direkt vom Tourismus abhingen. Ca. 50 % des Gesamtumsatzes verblieben bei den Vermietern und jeweils 25 % bei der Gastronomie und Einzelhandel. Seiner Ansicht nach sollte das Projekt mit einer vertretbaren Anzahl an Betten heute auf den Weg gebracht werden. Er empfehle, sich im Sinne von Bad Zwischenahn als Tourismushotspot für das Projekt zu entscheiden.

Daran anschließend erteilt AV Warnken das Wort an Architekt Schmidt als Vertreter der Palais am Meer, der zunächst das Vorhaben des Baufeldes 2 (Stand 12.03.2021) erläutert. Insbesondere der sog. „Hochzeitsweg“, ein weiteres zwischen den Baufeldern 1 und 2 als öffentliche Grünfläche vorgesehene ausgeprägtes „grünes Band“, und die im Baufeld 2 vorgesehenen unterschiedlichen Wohnquartiere mit den jeweiligen Gebäudetypen werden erläutert. Geplant seien die Gebäude in rotem oder auch weißem Klinker, in Anlehnung an

die im Kurbereich vorhandenen weißen Villen (Bäderarchitektur), teilweise mit einem Staffelgeschoss, mit einem Flachdach, aber auch mit geneigten Dächern. Die konkrete Ausgestaltung stehe insgesamt noch nicht fest und werde in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen. Die zum Wohnen gehörenden Stellplätze würden sämtlich in Tiefgaragen untergebracht, wobei Besucherparkplätze oberhalb geplant seien. Geprüft werde noch die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, auch Geothermie und andere energiesparende Maßnahmen stünden im Fokus.

Absprachegemäß erfolgt am Anschluss des Vortrags die Aussprache.

Auf Nachfrage von AM Rohé bezüglich des Schaffens preisgünstiger Wohnungen wird erläutert, dass vornehmlich Eigentumswohnungen mit gehobener Ausstattung geplant seien.

Für stellv. AM Autenrieb steht fest, dass dieser Wachstumswahn für Bad Zwischenahn negativ zu beurteilen sei. Mit diesem Großprojekt begehe Bad Zwischenahn einen großen Fehler. Im Sinne einer bevorstehenden Klimakrise rate er grundsätzlich von irgendeiner Bauleitplanung für das ehemalige Bundeswehrgelände ab. Er schlage eine Renaturierung vor.

Auf die Frage von AM Bruns antwortet der Vertreter der Firma The Grounds, dass diese als Bauherr auftreten werde, um die fertigerstellten Wohnungen bzw. Gebäude dann weiter veräußern zu können. Einige Wohnungen behalte man auch im Bestand.

Architekt Schmidt sichert ausdrücklich die Aufnahme eines konkreten Energiekonzeptes für das weitere Verfahren zu. Diese werden den Gremien auch gerne vorgestellt.

FBL Meyer verweist auf die einzelnen Verfahrensschritte der Bauleitplanung als Gesamtprozess. Ein Energiekonzept sei noch vom Vorhabenträger auszuarbeiten. Erdwärme sei dabei eine mögliche Alternative. Die Verwaltung werde dies begleiten.

Herr Mingazzini antwortet auf die Frage des stellv. AM Steinhoff, dass nur wenige der potenziellen Käufer Gelegenheit haben werden, an der konkreten Ausgestaltung der Wohnungen mitzuwirken. Das sei auf Einzelfälle beschränkt. Insgesamt sollten fertigherstellte Wohnungen verkauft werden.

Stellv. AM Dehnert wird mitgeteilt, dass die geschätzte Bauzeit wahrscheinlich mindestens 2,5 Jahre betragen werde.

Die insgesamt vorgesehene Bauzeit, auf die von AM Rohé und AM Arntjen verwiesen wird, wird von Herrn Mingazzini auf mindestens 4 Jahre geschätzt, wenn Baurechte zügig ermöglicht würden. Von AM Arntjen darauf angesprochen, ob u.U. mit einer Dauerbaustelle, die wie in Aschhausen zum Schutz der Infrastruktur auf 10 Jahre gestreckt worden sei, zu rechnen sei, wird entgegnet, dass davon nicht ausgegangen werde. Sobald die Baurechte mit den entsprechenden Beschlüssen der Gremien vorlägen, wolle man auch beginnen.

Für beratendes AM Imkeit stellt sich die Aneinanderreihung von zu vielen Stadtvillen wie an einer Perlenkette als störend dar. Sie wünsche sich eine aufgelockerte und ortsbildprägende Gestaltung und Platzierung der Baukörper. Auch spreche sie sich gegen einen Verkauf von zu vielen Eigentumswohnungen aus.

Bezüglich des Wunsches von stellv. AM Dr. Martin entgegnet Herr Mingazzini, dass heute noch keine konkrete Prozentzahl von geplanten Grünbedachungen angegeben werden könne. Die dafür vorgesehenen Flächen stünden noch nicht fest und würden mit der Verwaltung auch noch abgestimmt.

Für FBL Meyer sei es nachzuvollziehen, dass heute unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes andere Themen als noch vor 20 Jahren an Bedeutung gewonnen hätten. Dazu gehörten ganz sicher Grünbedachungen, aber auch energetische Maßnahmen träten in den Vordergrund, wobei gleichzeitig auch die Photovoltaik ein wichtiges Thema einnehme. Ein Energiekonzept würde erstellt werden. Zu den Grünbedachungen sei ergänzend noch auszuführen, dass man noch überlege, ob eine konkrete Dachvorgabe überhaupt sinnvoll sei. Wolle man energetische Fragen berücksichtigen, so habe das auch Auswirkungen auf die auszugestaltende Dachform. Grünbedachungen seien vorrangig auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern möglich. Eine konkrete prozentuale Festlegung bezüglich bestimmter Dachformen sei derzeit nicht vorgesehen. Insgesamt positiv sei seiner Meinung nach die Anlegung sämtlicher notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen. Die Standorte dieser Tiefgaragen bedingten aber auch von vornherein die Zugänge zu den Gebäuden, auch bezogen auf die einzubauenden Fahrstühle, so dass es bautechnisch bedingt unweigerlich zu der Anreihung der Gebäude komme.

AL Gronde verweist auf den konkreten Zeitablauf der Baufelder 2 (= Entwicklung eines Wohnbaugebietes zur Größe von 4 ha durch den Vorhabenträger) und 3 (= Entwicklung eines Hotels auf einer 1,4 ha großen Fläche mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Hotel“), wonach zwingend mit dem Bau des Hotels begonnen werden müsse, und zwar insbesondere bis zu einem bestimmten Geschoss. Erst danach könne die Wohnbebauung im Baufeld 2 beginnen mit geplanten 216 Wohnungen (nach dem derzeitigen Konzept 50 Zweizimmerwohnungen, 114 Dreizimmerwohnungen und 52 Vierzimmerwohnungen). Zu stärkeren Auswirkungen auf die Infrastruktur, z. B. auf Kindergärten und Schulen käme es nach Ansicht der Verwaltung wohl eher nicht, da infolge der viel geringeren Anzahl an größeren Wohnungen voraussichtlich nur wenige Familien mit Kindern dort wohnten. Natürlich bestehe auch eine Diskrepanz zwischen Grünbedachungen und Photovoltaik. Beides schließe sich aber auch nicht aus. Das werde im Einzelnen noch zu prüfen sein. Zur aufgenommen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sei noch auszuführen, dass damit keineswegs das Höchstmaß nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschöpft werde. Die Verdichtung befinde sich also noch unterhalb des Zulässigen und sei daher vertretbar.

FBL Meyer antwortet auf den Hinweis des stellv. AM Autenrieb zur Thematik der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen gemäß des vom Landkreis Ammerland in Auftrag gegebenen Wohnraumversorgungskonzeptes, dass bei den geführten Verhandlungen mit der Palais am Meer zum Kauf des Baufeldes 1 (= Entwicklung eines Wohnbaugebietes zur Größe von 2,4 ha) zu einem späteren Zeitpunkt genau diese Möglichkeit der Errichtung von bezahlbaren Wohnungen eröffne und man dem Konzept dahingehend folge. Auch die von AM Rohé aufgeworfene Frage der später notwendigen Einrichtung eines Kindergartens könne dann zu gegebener Zeit im Baufeld 1 erfolgen. Planungsrechtlich sei dieses dort zulässig. Das sei aber erst notwendig, wenn der neu zu errichtende Kindergarten an der Eyhauser Allee auf dem Gelände der GVO Versicherung Oldenburg nicht ausreiche.

AM Bruns beanstandet die schlechte Qualität der ins Ratsinformationssystem eingestellten Planungskonzeptionen der Baufelder 2 bis 4 sowie die der in der Wandelhalle projizierten Konzepte. Sie seien in der erforderlichen Detailschärfe kaum lesbar. Auf ihre Frage, ob im Bereich der Elmendorfer Straße in den Erdgeschossen auch Versorgungsstrukturen denkbar seien, bestätigt Architekt Schmidt diese Überlegungen. Es sei in der Tat nicht störendes Gewerbe in den Erdgeschossen entlang der Elmendorfer Straße möglich und auch als Option vorgesehen. Man sei in dieser Hinsicht noch offen für weitere Gespräche und Vorschläge.

Nach Ansicht von stellv. AM Autenrieb sollte der Vorhabenträger verpflichtet werden, auch im Baufeld 2 einen Teil der Wohnungen als bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dafür brauche das Baufeld 1- sprich die Öffentlichkeit - allein nicht herzuhalten.

Damit wird die Aussprache zum Baufeld 2 beendet und Architekt Brockmann, stellvertretend für den entschuldigten Vertreter der Firma monoplan, erläutert die Planungskonzeptionen des Baufeldes 3 anhand einer Präsentation.

Hervorgehoben wird die herausragende Lage dieses Grundstücks am Zwischenahner Meer für eine Hotelnutzung im Viersternebereich mit bis zu 260 Betten zuzüglich Zustellbetten. Die Konkretisierung der Hotelplanung sehe demnach keine 290 Betten mehr vor, wie sie bislang als Höchstmaß im Gespräch war. Imposant sei für den in der Empfangshalle ankommenden Gast der sich eröffnende freie Blick auf das vor ihm liegende Zwischenahner Meer. Auch im Dachgeschoss mit geplanten 10 Suiten könne der Gast den freien Blick auf das Meer genießen. Die Ausrichtung des Hotels sei im Familienbereich angesiedelt. Notwendige rund 200 Stellplätze würden anspruchsvoll eingegrünt und oberirdisch angelegt. Für Kinder seien ausreichende Spielmöglichkeiten sowie ein Innen- und Außenpool eingeplant. Die Funktions- und Technikräume würden im Kellergeschoss untergebracht und die Ausführung solle in Klinkermauerwerk mit Fachwerkausfachungen erfolgen, um so einen Bezug zur regionaltypischen Architektur herzustellen.

Im Anschluss dieses Vortrages erfolgt eine weitere Aussprache.

Auf Wunsch von stellv. AM Dr. Martin verdeutlicht Architekt Brockmann bezüglich der konkreten Bettenzahl, dass von 145 Zimmern 30 als Einzelzimmer sowie der Rest als Doppelzimmer geplant seien. Mit Einbeziehung von auch als behindertengerecht geplanten Zimmern sowie mit Zustellbetten komme man dann auf höchstens 280 Betten. Die endgültige Zahl an Betten sei letztlich von der Anzahl der behindertengerecht ausgebauten Zimmer abhängig.

Nachdem Herr Neumann die Anzahl der geplanten Betten mit 260 plus Zustellbetten bestätigt hat und AM Arntjen hervorhebt, dass sich die vorgestellte Planung überwiegend an die damaligen Vorgaben halte, jedoch die vereinbarte Höhe mit 13 m nunmehr mit 15,5 m eingeplant sei, ergreift Herr Seelige-Steinhoff als Hotelbetreiber der IHR Hotel das Wort und stellt sein familiengeführtes Hotel vor. Man freue sich mit Bad Zwischenahn diesen Weg gehen zu dürfen. Seine Hotels befänden sich auf Usedom, Rügen und weiteren Orten an der Ostsee. Man wolle 20 bis 30 Jahre als ein verlässlicher und kreativer Partner in Bad Zwischenahn das von der Firma The Grounds zu erstellende Hotel pachten und betreiben. Bezugnehmend auf die Ausführungen des Kurdirektors Dr. Hemken mit Bezug auf die in der Tourismusbranche anerkannte Beratungsfirma dwif, sei das enorme Potenzial von Bad Zwischenahn verdeutlicht worden. Es brauche für die Zukunft aber neue Zielgruppen. Es müsse an die Gäste von morgen gedacht werden. Nach seiner Überzeugung müsse der Schwerpunkt künftig auf Familien gerichtet werden. Bad Zwischenahn bekäme mit seinem Familienunternehmen einen verlässlichen Teamplayer. Somit bitte er um das Vertrauen in seine Person.

Zu dem von AM Arntjen aufgeworfenen Hinweis wegen der Überschreitung der vormals vereinbarten Höhe von 13 m auf 15,5 m stelle es sich für ihn so dar, dass sich für diese Abweichung sicherlich ein Weg finden werde, mit dem letztendlich alle einverstanden wären. Er wisse jedoch genau, welche Höhen, insbesondere technisch bedingt, in Räumen und in der Lobby, bei dreigeschossiger Bauweise unbedingt notwendig seien. Mit 13 m käme man nicht aus. Er könne sich jedoch vorstellen, die Höhe von 15,5 m u.U. noch um 0,80 m bis 1,00 m zu reduzieren. Zu diesem Kompromiss sei er bereit. Dies müsse aber noch geprüft werden.

In Bezug auf die geplante Bettenzahl sei er im Übrigen auch der Meinung, dass daran eine heute zu treffende Entscheidung nicht scheitern sollte.

Auf den Hinweis von AM Dr. Wengelowski zu der hohen Anzahl oberirdisch anzulegender Stellplätze verweist Herr Seelige-Steinhoff auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes in Seenähe. Das habe man auch in die Überlegungen mit einbezogen und sich aus Kostengründen gegen den Bau von Tiefgaragen entschieden. Der Ausschuss könne davon ausgehen, dass ein optimal ausgestalteter Grünanlagenplan bezüglich der Anordnung und Gestaltung der Außenanlagen vorgelegt werde, der diesbezüglich auch überzeugen werde. Er wisse als Hotelbetreiber in fünfter Generation sehr wohl, dass der erste Eindruck eines Gastes zähle.

Stellv. AM Steinhoff zeigt sich fasziniert vom Vortrag des Herrn Seelige-Steinhoff. Er könne ebenso bestätigen, dass das Inhabergeführte Hotel „Jagdhaus Eiden“ immer noch das beste Haus am Platze darstelle. Bad Zwischenahn erhalte mit dem familiengeführten Hotelunternehmen des Herrn Seelige-Steinhoff ein weiteres Hotel im oberen Segment. Die angebotene Zusammenarbeit mit den Gremien überzeuge ihn und die gezeigte Flexibilität sei äußerst positiv.

Hingewiesen vom beratenden AM Imkeit auf die möglicherweise zu schmal konzipierte Zu- und Abfahrt von der Elmendorfer Straße zum Hotel, zeigt Herr Seelige-Steinhoff Verständnis und sagt eine Überprüfung zu.

Stellv. AM Dehnert bestätigt, dass eine möglicherweise benötigte Höhe von 15,5 m auch schon bei der Fraktionsleiterbesprechung am 23.03.2021 ein Thema gewesen sei. Seiner Ansicht nach sei dieses Hotel sicher eine große Bereicherung.

Herr Seelige-Steinhoff kündigt nochmals seine Gesprächsbereitschaft an, die geplante Höhe von 15,5 m möglicherweise um 0,80 m bis 1,00 m zu reduzieren.

Auch Architekt Brockmann weist darauf hin, dass das gewachsene Gelände zum See hin abfalle. Bezugspunkt für die Höhen bleibe die Elmendorfer Straße. Somit werde die im Bebauungsplan festzusetzende Gebäudehöhe geringer ausfallen.

Für AM Arntjen steht fest, dass das Entgegenkommen des Herrn Seelige-Steinhoff sich sehr positiv darstelle. Die von ihm angesprochenen Abweichungen könnten seitens seiner Fraktion jedoch nicht einfach so außer Acht gelassen werden bzw. unausgesprochen gutgeheißen werden. Die angebotene Gesprächsbereitschaft werde positiv zur Kenntnis genommen.

Bezüglich einer Nachfrage von AM Bruns zu einer geplanten Nutzung von Räumen im Dachgeschoss z. B. als Tagungsräume oder für größere Familienfeiern führt Herr Seelige-Steinhoff aus, dass die zu tätigenenden Investitionen sich für mindestens 15 Jahre rechnen müssten. Es sei nun so, dass Tagungen infolge der Pandemie unmöglich seien. Es handele sich um multifunktionale Flächen. Im Dachgeschoss sei ein Infinity-Pool vorgesehen (= „Unendlichkeitsbecken“ oder besondere Art von scheinbar kantenlosem Schwimm- oder Reflexionsbecken in exklusiven Ferienresorts).

Auf eine weitere Frage von AM Bruns antwortet Herr Mingazzini, dass die Firma The Grounds das Hotel bauen werde. Aber langfristig werde man sich von dem Hotel trennen und einen Käufer dafür suchen. Der Hotelbetreiber werde sich nach derzeitigem Stand einen Betreibervertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren abschließen mit der Option um zweimaliger Verlängerung jeweils für 5 Jahre.

Für stellv. AM Steinhoff stehe außer Frage, dass Herr Seelige Steinhoff seinen Job exzellent erfüllen werde. Aber es müssten Sicherheiten beigebracht werden, damit dort am See keine Bauruine entstehe.

Herr Mingazzini erwidert, dass in dieser Hinsicht nichts zu befürchten sei, da Banken schließlich bei ihren Gesamt-Finanzierungen genau auf Sicherheiten achten würden.

FBL Meyer verweist auf die noch anstehenden Beratungen zum Abschluss eines weiteren Städtebaulichen Vertrages. Bevor ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen werde, gebe es noch weitere Vereinbarungen mit dem Investor.

Auch stellv. AM Dehnert legt Wert auf eine unwiderrufliche Fertigstellungsgarantie. Im Übrigen seien die derzeit im Rahmenvertrag für einen möglichen Rückbau festgelegten 500.000 € viel zu gering angesetzt. Er schlage einen höher festzulegenden Betrag in Höhe von mindestens 2 Mio. € vor.

Stellv. AM Steinhoff verdeutlicht nochmals, dass die gewünschten Sicherheiten von der Firma The Grounds beizubringen seien. Die Bedenken sollen nicht als Kritik am Hotelbetreiber verstanden werden.

Zu den Befürchtungen von AM Autenrieb und stellv. AM Dehnert erklärt Herr Mingazzini, dass die interne Personalangelegenheit keinen Einfluss auf die wirtschaftliche Stärke der börsenorientierten Firma von The Grounds habe. Der Aktionär und Gesellschafter einer Unterfirma, ein Teil von The Grounds, sei ausgeschieden und ein kompletter Neustart sei erfolgt. Alle Geschäftsberichte der Gesellschaft seien ordentlich veröffentlicht und für alle einsehbar. Der Bericht letzten Jahres werde in Kürze veröffentlicht.

Stellv. AM Autenrieb überzeugen diese Aussagen nicht. Für ihn stelle sich das Firmengeflecht als äußerst verwirrend dar. Man erkenne nicht, mit wem die Gemeinde es genau zu tun habe. Herr Mingazzini versichert ihm, dass The Grounds ausschließlich mit 100 %igen Tochtergesellschaften zusammenarbeite.

Stellv. AM Dehnert fordert von der Firma The Grounds zur Absicherung nochmals höhere Bürgschaften und eine Aufnahme von diesbezüglichen Regelungen im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag, damit die Gemeinde schadlos gehalten werde.

Auch für stellv. AM Dr. Martin stellt sich die Firma The Grounds als schwer einschätzbar dar. Für ihn gebe es berechnete „Alarmzeichen“. Er selbst habe als Steuerberater die Zahlen zu studieren versucht. Schließlich habe man als Ausschussmitglied eine Verantwortung gegenüber dem Bürger. Ein möglicherweise bevorstehendes Millionengrab müsse für die Gemeinde abgewendet werden. Dies dürfe nun aber auch nicht dahingehend zu verstehen sein, dass die CDU-Fraktion der Firma The Grounds unternehmerisch feindlich gegenüberstehe. Er schlage daher im Namen der CDU-Fraktion vor, dass ein weiteres und versiertes Rechtsanwalts- und/oder Steuerberatungsbüro oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sämtliche Verträge gegenprüfe. Für die heutige Veranstaltung könne sich der Investor glücklich schätzen, dass Herr Seelige-Steinhoff „sein“ Hotel so engagiert vorgetragen habe. Die geplanten Baukörper im Baufeld 2 seien allerdings aus der Sicht der Fraktion beliebig und austauschbar. Die weitere touristische Ausrichtung der Gemeinde stehe im Fokus. Ausschlaggebend für das gesamte Projekt sei das Hotel, dessen Realisierung als Grundvoraussetzung abgesichert sein müsse.

Herr Mingazzini bietet dahingehend Transparenz an und würde auch zu einem Besuch nach Berlin einladen.

Für AM Arntjen dürfte es für ein börsenorientiertes Unternehmen mit einem Börsenwert von über 40 Mio. € kein größeres Problem sein, die seitens der Gemeinde und der Gremien gewünschten Sicherheiten beizubringen.

Stellv. AM Dehnert unterstützt die Aussage von AM Arntjen, zumal er als langjähriger Bankangestellter schon viele auch börsenorientierte Unternehmen gesehen habe, die am

Markt gescheitert seien. Schließlich gehe es um Steuergelder, die bei einem Ausfall eingesetzt werden müssten.

Damit wird die Aussprache zum Baufeld 3 beendet und Architekt Brockmann, stellvertretend für den entschuldigten Vertreter der Firma monoplan, erläutert die Planungskonzeptionen des Baufeldes 4 anhand einer Präsentation.

Zu Beginn kommt Architekt Brockmann auf die geplante Erweiterung des Ferienhausgebietes in östlicher Richtung zu sprechen. Diese sei wegen der Einplanung eines größeren sog. Dorfgangers also der zentral gelegenen größeren Grünfläche begründet, so dass insgesamt 35 Ferienhäuser mit max. 85 m² Grundfläche darum herum gruppiert werden sollen. Jedes Ferienhaus erhalte eine eigene untergeordnete Nebenanlage zur Einstellung eines PkW und/oder von Fahrrädern. Im Wechselspiel sollen diese Ferienhäuser in Klinker- oder Holzausführung in Anlehnung an die typische Ammerländer Landschaft mit großzügigen Fensterelementen ausgeführt werden. Ausdrücklich werde kein Dauerwohnen ermöglicht. Nur eine temporäre Nutzung für die künftigen Hauseigentümer sei geplant. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet sei auch nur ein „Ferienhausgebiet“ rechtlich möglich. Die Betreuung und Vermietung der Ferienhäuser erfolge durch den Hotelbetreiber.

Hieran anschließend eröffnet AV Warnken die Möglichkeit, weitere Fragen zu äußern.

Auf die Frage von AM Rohé, ob es keine fußläufige Verbindung vom Baufeld 4 zum Baufeld 3 geben solle, verweist Architekt Brockmann auf die Präsentation. Es solle mindestens eine der als Stichwege geplanten Wege als durchlaufende Verbindung zum Hotel (= Baufeld 3) umgeplant werden. Das sei aktuell in der Planungskonzeption noch nicht aufgenommen worden.

Auf die Hinweise von AM Bruns und stellv. AM Autenrieb bezüglich der abweichenden Wohnflächen im Erdgeschoss mit 70 m² und im Dachgeschoss mit 49 m² der jeweiligen Ferienhäuser und der abweichenden Dachausführungen, verweist Architekt Brockmann zunächst auf die vorgesehene einheitliche Größe aller Ferienhäuser mit 85 m² Grundfläche. Das Ferienhaus sei nach oben hin offen mit einer Art Galerie geplant. Dadurch werde dem Raum eine gewisse Offenheit gegeben. AL Gronde ergänzt, dass die Präsentation unterschiedliche Dachneigungen aufzeige. Begründet liege dieses darin, dass der Städtebauliche Rahmenvertrag für die Ferienhäuser eine maximale Höhe von 6 m vorsehe, jedoch bei einer Dachneigung von max. 15 Grad. Die Präsentation und Grundrisse der Ferienhäuser gehe jedoch von einer größeren Dachneigung aus, was von Seiten der Verwaltung aus gestalterischen Gründen begrüßt werde.

Stellv. AM Dr. Martin lehnt insbesondere die Nutzungen im Dachgeschoss ab. Für die CDU-Fraktion sei ein Erdgeschoss ausreichend. Die Betreuung und Vermietung durch den Hotelbetreiber unterstützte die CDU-Fraktion ausdrücklich.

Herr Seelige-Steinhoff verdeutlicht nochmals sein Konzept, mehr Familien mit und ohne Kinder anzusprechen. Um Familien mit Kindern in Ferienhäusern unterzubringen, brauche es dann auch mehr Schlafräume (2 bis 3), die sinnvollerweise im Dachgeschoss geplant seien. Auch die Möglichkeit mehr als 4 Betten in einem Ferienhaus anbieten zu können, sei wichtig.

Im Namen der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Zwischenahner äußern AM Arntjen und stellv. AM Dehnert Bedenken bezüglich der begrenzten Möglichkeiten zur Absicherung eines auszuschließenden Dauerwohnens in den Ferienhäusern. Ein Dauerwohnen müsse verhindert werden.

FBL Meyer verweist auf eine Absicherung zur Verhinderung des Dauerwohnens mit grundbuchrechtlichen Eintragungen, die für jedes Ferienhaus erfolgen solle. Darüber hinaus ließen die ausdrücklichen Festsetzungen im Bebauungsplan mit Sondergebieten „Hotel“ und „Ferienhausgebiet“ grundsätzlich keine andersartig beabsichtigte Nutzung zu. Dies sei auch nicht mit beabsichtigten Nutzungsänderungen möglich. Eine ggf. geplante andere Nutzung könne nur der Rat der Gemeinde beschließen, indem eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werde. Zudem stünden einwohnermelderechtliche Hemmnisse einer Nutzung als Dauerwohnen entgegen.

Stellv. AM Dr. Martin fordert die Absicherung des Ferienwohnens in jeder Einheit durch entsprechende Eintragungen im Grundbuch, und zwar im 1. Rang der entsprechenden Abteilung, soweit Banken dieses mittragen, da diese meistens zum Zwecke der Finanzierung an rangvordersten Stellen eingetragen seien.

Beratendes AM Imkeit wünsche sich für größere Familien, die generationenübergreifend oftmals gemeinsam Urlaub machten, etwas größer dimensionierte Ferienhäuser. Architekt Brockmann erläutert, dass diese Möglichkeit nicht vorgesehen sei. Entweder müssten in solchen Fällen zwei Ferienhäuser angemietet werden oder eines der Ferienhäuser, das über 3 Schlafzimmer verfüge, müsste angemietet werden, wobei u.U. in Einzelfällen auch Zustellbetten möglich seien.

Nach erfolgter Aussprache stellt Herr Dipl.-Ing. Janssen vom beauftragten Planungsbüro NWP ausführlich den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 - Westlich Bachstelzenweg - mit seinen textlichen Festsetzungen anhand einer Präsentation vor.

Einleitend wird auf die schon von vornherein sehr „vorhabenbezogene“ Bauleitplanung verwiesen. Insbesondere mit der Einbeziehung einer Teilfläche der Elmendorfer Straße (K 125) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werde die Berücksichtigung verkehrlicher Belange bezüglich des Hotels berücksichtigt, indem eine eigenständige Linksabbiegespur für das Hotel eingeplant und festgesetzt werde. Auch ggf. noch weitere Gutachten bezüglich der Lärmsituation würden im Rahmen des Vorverfahrens noch eingeholt. Die Höhenfestsetzungen würden noch ergänzt und an das Niveau der Elmendorfer Straße angepasst. Bezugnehmend auf das Ferienhausgebiet nimmt Herr Janssen Bezug auf die Regelungen in der Baunutzungsverordnung, wonach in dem ausdrücklich als Sondergebiet festgesetzten „Ferienhausgebiet“ ein Dauerwohnen nicht zulässig sei. Zu den von Architekt Brockmann vorgestellten Ansichten der Ferienhäuser mit einer zum Städtebaulichen Vertrag abweichenden höheren Dachneigungen von 45° verweise er auf eine günstigere Ausnutzung der Dachgeschosse bei Beibehaltung der vereinbarten 6 m als Höhenbegrenzung. Er halte diese Abweichung für vertretbar.

Hieran anschließend erfolgt ab 19:45 Uhr die vom AV Warnken eröffnete Aussprache über das Gesamtprojekt und die damit verbundene Bauleitplanung.

Auf den Hinweis des stellv. AM Dr. Martin bestätigt Herr Dipl.-Ing. Janssen die Notwendigkeit der Einholung von gutachterlichen Stellungnahmen zur Lärmthematik sowohl in Bezug auf verkehrliche Fragen, die u.U. auch mit dem benachbarten „Park der Gärten“ zusammenwirken könnten, als auch in Bezug auf Freizeitlärm. Denn nach Ansicht von stellv. AM Dr. Martin dürften die Veranstaltungen und Konzerte, die der „Park der Gärten“ regelmäßig durchführe, durch diese Bauleitplanung auf keinen Fall beeinträchtigt oder sogar unzulässig werden.

Nach Ansicht von stellv. AM Autenrieb sei der vor der Entmunitionierung vorhandene Baum- und Strauchbestand von der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen worden, damit dieser ebenso in diesem sensiblen Gebiet direkt am Zwischenahner Meer wieder hergestellt werde. Seines Wissens sollten sämtliche notwendigen Maßnahmen qualitativ und quantitativ im Gebiet selbst ausgeglichen werden und auf keinen Fall woanders.

FBL Meyer bestätigt diesen Hinweis mit Verweis auf entsprechende Auflagen des Landkreises an die Palais am Meer. Verlorengegangenes Grün werde im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung wieder hergestellt. So seien unter anderem das „grüne Band“ in Höhe der Parkplatz-Einfahrt des „Park der Gärten“ sowie der „Hochzeitpfad“ und auch auf nebengelagerten Flächen von jeweils etwa 10 m Breite beidseitig des Hotels als Gartenflächen noch ausreichende Flächen dafür frei. Zudem müsste auf den übrigen Flächen auch jeweils grundstücksbezogen zusätzliche Bäume gepflanzt werden. Es werde ein Umweltbericht Bestandteil der Planung, der dieses bilanzieren werde.

Bezüglich einer Nachfrage von AM Arntjen bezüglich der zu erwartenden Lärmproblematik in Verbindung mit der künftigen Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Elmendorfer Straße (K 125) bestätigt AL Gronde eine Erwartungshaltung von 50 km/h im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Hotel. Diese Thematik werde mit den zuständigen Verkehrsbehörden noch abgestimmt. Dafür diene schließlich auch das in Gang zu setzende Vorverfahren.

FBL Meyer bestätigt AM Bruns nochmals die Regelung im Städtebaulichen Vertrag hinsichtlich einer Übertragung des Baufeldes 1 von der Palais am Meer, nicht von der Firma The Grounds, auf die Gemeinde unmittelbar vor den zu fassenden Satzungs- und Feststellungsbeschlüssen über die Bauleitplanungen. Es werde zum Zeitpunkt der sog. Planreife unmittelbar nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung ein notarieller Kaufvertrag zu einem festgelegten Preis abgeschlossen worden sein. Dieses gelte auch für die Übertragung der rund 10 ha Flächen zwischen dem Bachstelzenweg und dem See.

Herr Seelige-Steinhoff erkundigt sich zum einen nach der für Hecken vorgesehenen max. Höhe von 1 m und zum anderen bitte er um Auskunft zu einer Berücksichtigung eines von ihm geplanten Schwimmbades gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung, da ihm die Vorentwurfspläne der in dieser Sitzung vorgestellten Vorentwurfsplanungen der Bauleitplanung nicht vorlägen.

Herr Dipl.-Ing. Janssen erläutert die Festsetzungen zu den Einfriedigungen. Das Schwimmbad sei in der Bauleitplanung auch entsprechend berücksichtigt worden.

Nach Ansicht von stellv. AM Dehnert sei doch im Städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass der Gemeinde neben dem Baufeld 1 auch eine Grünfläche von ca. 10 ha und eine weitere Fläche von ca. 8.000 m² als Liegewiese zu übertragen seien. Diese drei Voraussetzungen müssten unbedingt vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens gesichert sein.

FBL Meyer bestätigt die Erfüllung dieser Voraussetzungen vor dem zu fassenden Satzungsbeschluss. Sobald die sog. Planreife der Bauleitplanung gegeben sei, werde ein entsprechendes Kaufangebot zu einem sicherlich nicht kostenlosen aber annehmbaren Preis unterbreitet.

AL Gronde verdeutlicht nochmals, dass der Hotelbetreiber eine nach dem Städtebaulichen Rahmenvertrag zulässige ca. 8.000 m² große Fläche als Liegewiese östlich des Bachstelzenweges nicht in der Planung vorgesehen habe. Diese Fläche könne somit in den künftig öffentlich zugänglichen extensiv gepflegten Landschaftspark mit einbezogen werden.

Bezüglich zweier Nachfragen durch die stellv. AM Dehnert und Steinhoff zur Erweiterung des Geltungsbereiches durch die beiden Ärztehäuser antwortet AL Gronde, dass diese beiden Grundstücke sich in Privateigentum befänden. Eine textliche Festsetzung mit „aufschiebender Bedingung“ sei vorgesehen, womit eine Bebauung erst nach erfolgter Entmünitionierung zulässig sei. Die zu veranlassende Räumung sei von den Eigentümern selbst zu beauftragen. Herr Dipl.-Ing. Janssen betont ebenso, dass Altlasten zunächst beseitigt worden sein müssten, bevor eine Bebauung erfolge. Diese Problematik lasse sich mit einer entsprechenden Festsetzung lösen.

Zur Frage einer Zugehörigkeit des ehemaligen Offizierscasinos zum Geltungsbereich der Bauleitplanung weist FBL Meyer auf die jetzige Situation hin, nach der sich an der heutigen baurechtlichen Beurteilung nichts anderes ergebe. Das Offizierscasino gehöre nicht zum Bauleitplanungsgebiet, sondern liege im Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Denkmalschutzcharakter bestehe auch weiterhin.

Im Namen der SPD-Fraktion gibt AM Arntjen als Bewertung ab, dass das ehemalige Bundeswehrgelände von Anfang an als Verhandlungsangelegenheit einzustufen gewesen sei. Das Gelände befinde sich seitdem in fremder Hand und nun gehe es in eine weitere Runde. Es sei klar, dass der Investor möglichst viele Wohnungen veräußern möchte und die Gemeinde für die Einräumung von Baurechten eher eine Aufwertung des Geländes in touristischer Ausrichtung favorisiere und auch viel naturnahes Grün erhalten möchte. Mit dem heute zur Entscheidung vorliegenden Vorentwurf einer auf den Weg zu bringenden Bauleitplanung würden sich diese Ziele gewissermaßen als Kompromiss zusammenfügen. Es bleibe aber die Tatsache, dass auf einen Schlag derartig viele Wohnungen in Rostrup entstünden. Als positiver Effekt stelle sich die Tatsache dar, dass die Gemeinde erhebliche Grünflächen dazu erhalte. Und heute nun möchten die Investoren ein Mehr bezüglich der eigentlich vereinbarten Höhe des Hotels und der räumlichen Ausdehnung des Ferienhausgebietes in östlicher Richtung. Wenn man sich also nun außerhalb der vereinbarten Eckdaten befinde, dann hätte die SPD zum einen eine grundsätzlich zu berücksichtigende Forderung aufzustellen sowie zum anderen einen weiteren Vorschlag zu unterbreiten. Basis des Städtebaulichen Vertrages müssten rechtssichere Regelungen zur Verhinderung eines Mio. Grabes sein und ganz im Norden wünsche sich die SPD-Fraktion die Anlegung eines neuen naturnahen Waldes. Dieses habe die SPD-Fraktion auch schon entsprechend als eigenständigen Antrag formuliert. Im Anschluss an diese Sitzung werde dieser Antrag der Verwaltung ausgehändigt. Wenn der Investor von der Gemeinde ein Mehr wolle, dann solle dieser im Gegenzug auch ein Mehr zurückgeben. Das könne auch ein großer Abenteuerspielplatz sein. Man wünsche sich diesbezüglich ein engagiert ausgearbeitetes Konzept. Der Investor solle sein Entgegenkommen entsprechend zeigen. Der Wunsch sei eher als Bedingung anzusehen, um den Beschlussvorschlägen zustimmen zu können.

Bezugnehmend auf die gewünschte Auskunft des Herrn Seelige-Steinhoff zu den Höhen der Hecken regt beratendes AM Imkeit die Aufnahme einer Festsetzung an, wonach neben den festen Einfriedungen auch Hecken nur max. 1 m hoch sein dürften.

Im Namen der CDU-Fraktion gibt stellv. AM Dr. Martin ebenfalls eine Bewertung des Gesamtprojektes ab. Der Dank gehe an die Verwaltung und Investoren, die viel Arbeit und Zeit in die Erstellung der Konzeptplanungen gesteckt hätten. Leider müsse auch er die schlechte Lesbarkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen bemängeln. Auch habe man nur sehr wenig Zeit gehabt, sich mit diesen Konzeptplanungen eingehend auseinandersetzen zu können.

Zunächst wolle er einen kurzen zeitlichen Rückblick auf die Geschehnisse rund um das ehemalige Bundeswehrgelände geben. Im NWZ-Artikel vom 19.08.2006 sei der damalige Verkauf des Geländes angekündigt worden. Erst 2012 sei es dann zum eigentlichen Verkauf gekommen. Die NWZ sprach damals von einer Jahrhundertentscheidung. Viele Beratungen und Entscheidungen seien in der Ratsperiode 2006 bis 2011 getroffen worden. Folgerichtig musste sich dann der nächste Rat mit der Angelegenheit weiterbeschäftigen. Die damalige Eigentümerin (BlmA) habe das Gelände bekanntermaßen 2012 an den heutigen Vorhabenträger ohne Einflussnahme der Gemeinde veräußert. 2013 kam es dann zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages. Danach musste wiederum ein neu zusammengesetzter 3. Rat sich mit der Sache beschäftigen. Sie hätten aber als Entscheidungsträger wiederum nur zuschauen können, da das Gelände aufwendig geräumt werden musste. Erst jetzt im zeitigen Frühjahr sollte es schneller vorangehen und es wurden Konzeptplanungen zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens vorgelegt. Seiner Meinung nach werde sich wohl der neu zu wählende 4. Rat in der Ratsperiode ab November 2021 und auch ein

neuer Bürgermeister mit der weiteren Behandlung und Beratung dieser Bauleitplanung befassen müssen.

Grundsätzlich sei nach Ansicht der CDU-Fraktion das Konzept positiv. Die geplante Anzahl der breit gefächerten Wohnungen, deren Größe und ebenso die Tatsache, dass ein breites Publikum angesprochen werde, überzeuge. Es fehlten jedoch Aussagen zu einem Klima- und Energiekonzept. Die CDU-Fraktion wünsche sich auch eine CO₂-Bilanz. In architektonischer Hinsicht seien die Konzepte nicht so schlecht, aber andererseits auch nichts Besonderes. Derartige Gebäude könnten auch in anderen Regionen stehen. Dort an exponierter Stelle des Zwischenahner Meeres sollte eine anspruchsvollere Architektur verwirklicht werden. Ganz wichtig seien auch die Nahversorger in dem Gebiet. Sie fehlten völlig. Die Elmendorfer Straße (K 125) sei ein Nadelöhr. Es müsse in dem groß dimensionierten Gebiet unbedingt Einzelhandel, Frisör, Ärzte und Restaurants angesiedelt werden. Eine gewisse Infrastruktur müsse einfach vorgehalten werden. In dieser Hinsicht müsse nachgebessert werden. Die im Hotel angegebenen 290 Betten bzw. die heute sogar in Aussicht gestellte Reduzierung auf 260 Betten werde als vertretbar angesehen. Überzeugt haben heute die Vorträge des Kurdirektors Dr. Hemken und des Herrn Seelige-Steinhoff, wonach beide der Gemeinde attestierten, dass unbedingt weitere Betten benötigt würden. Die 20jährige Pachtdauer und die Ausrichtung des Hotels als Familienhotel überzeugten vollends. Äußerst positiv sei im Übrigen, dass die Ausrichtung als Familienhotel nicht zu einem vernichtenden Wettbewerb für die bereits vorhandenen Betriebe in der Gemeinde führe. Diese positive Ergänzung sei für die CDU-Fraktion ein entscheidender Faktor. Die gewünschte Gebäudehöhe von 15,5 m könne anlässlich des heutigen Vortrags von Herrn Seelige-Steinhoff mitgetragen werden. Die wahrscheinlich benötigten Höhen für die jeweiligen Geschosse mit den notwendigen technischen Vorrichtungen könnten so nachvollzogen werden.

Ganz wichtig sei der CDU-Fraktion zudem der Ausschluss des Dauerwohnens, und zwar nicht nur durch entsprechende Festsetzungen im Bauleitplan, sondern er favorisiere unbedingt, diesbezügliche notwendige Eintragungen im Grundbuch an rangerster Stelle für jede der Ferienwohnungen, um auszuschließen, dass bei einer Insolvenz u.U. dann doch das Dauerwohnen ermöglicht werde. Er wisse, dass Banken bei einer Vollfinanzierung meistens an rangerster Stelle zur Finanzierung eines Objektes eingetragen seien, aber bei etwas vorhandenem Eigenkapital sei das meistens kein größeres Problem. Er spreche aus eigener Erfahrung als Steuerberater. Es dürfe nicht passieren, dass das Dauerwohnen bei Weiterverkäufen, Erbauseinandersetzungen oder bei Insolvenz u.a. im Grundbuch doch verschwunden sei.

Anlässlich des heutigen Vortrags von Herrn Seelige-Steinhoff wolle die CDU-Fraktion nochmals intern über die Nutzung der Dachgeschosse mit Schlafzimmern in den Ferienhäusern sprechen. Hierbei wolle man gerne ein Entgegenkommen zeigen und man zeige sich gesprächsbereit, jedoch müsse das vorher noch mit der gesamten CDU-Fraktion abgestimmt werden. Das Baufeld 1 sei soweit ordentlich geplant. Das sei in Ordnung. Die CDU-Fraktion wolle aber das „grüne Band“, das zwischen dem Baufeld 1 und 2 geplant sei, in westliche Richtung aufgenommen sehen, und zwar direkt gegenüber dem Eingang zum „Park der Gärten“. Es solle sich zudem um ein groß-zügiges „grünes Band“ von mind. 30 m bis 50 m handeln, auf dem kein Fahrzeugverkehr zugelassen werden solle, sondern nur fußläufiger Verkehr (ggf. Fahrradverkehr). Mit dieser Umplanung solle ein direkter fußläufiger Weg zum Zwischenahner Meer geschaffen werden. Die gefahrlose Überquerung der Elmendorfer Straße (K 125) von diesem „grünen Band“ zum Haupteingang des „Park der Gärten“ müsse ermöglicht werden. Es müsse diesbezüglich eine sinnvolle Lösung gefunden werden.

An weiteren Überlegungen seien aus der CDU-Fraktion noch folgende Bereiche angesprochen worden:

- Mit Zulassung dieses Großprojektes kämen auf die Elmendorfer Straße (K 125) als Knotenpunkt zusätzliche Verkehrsmengen dazu. Es sei nicht gegen die Investoren gerichtet, wenn die CDU-Fraktion neben der Bauleitplanung noch zusätzlich ein Verkehrslenkungs- und Parkraumkonzept einfordere. Das sei notwendig, weil beim Bau-ABC demnächst ein Internat eröffne und auch die Nds. Baumschulwirtschaft demnächst in Rostrup ihre schulische Ausbildung für die Auszubildenden in der Baumschulwirtschaft beginnen werde. Damit und auch mit dieser Bauleitplanung fielen einfach zu viele Parkplätze, die vorher auch dem „Park der Gärten“ zu Gute kamen weg. Hier müsse nachgebessert werden mit entsprechenden Konzepten und Gutachten.
- Es dürfe nicht zu extremen dauerhaften Grundwasserabsenkungen in dem Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Zwischenahner Meer kommen.
- Die Gemeinde müsse sich intensiv und professionell juristisch begleiten lassen und eine laufende Bauüberwachung sei ebenso notwendig.

Als Gesamtfazit könne er mitteilen, dass aus Sicht der CDU-Fraktion der Hotelbetrieb sehr gut zu Bad Zwischenahn passen werde, aber zu einigen Baufeldern seien noch Fragen offen und zur Firma The Grounds bestehe noch Klärungsbedarf bezüglich vorzulegender rechtssicherer Garantien bzw. Bürgschaften. Somit würde die CDU-Fraktion der Ziffer 1 des Beschlussvorschlages zur Erweiterung des Geltungsbereiches um die beiden ehemaligen Ärztehäuser des Bundeswehrkrankengeländes zustimmen, den Ziffern 2. und 3 die gewünschte heutige Zustimmung jedoch versagen. Dies sei so noch nicht entscheidungsreif.

Stellv. AM Dehnert erklärt im Namen der Fraktion „Die Zwischenahner“, dass ihn dieses Thema planerisch nun auch schon 10 Jahre beschäftige. Es sei viel diskutiert worden. Wenn er die Situation beschreiben solle, dann würde er es mit den Worten eines Dichters entsprechend ausdrücken: „Getretener Quark wird breit nicht stark.“ Nach 10 Jahren müsse eine Entscheidung getroffen werden. Von herausragender Bedeutung sei daher die Nachjustierung der entsprechenden §§ 6 und 7 des Städtebaulichen Vertrages. Auch müsse die Übertragung von künftig öffentlichen Flächen unbedingt vor Einleitung des eigentlichen Bauleitplanverfahrens durch Abschluss eines notariellen Vertrages erfolgt sein. Wichtig sei für die Fraktion „Die Zwischenahner“ auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere im Baufeld 1, um hier nun auch Einzelpersonen oder älteren Paaren, die sich verkleinern möchten, oder Auszubildenden kleinere Wohnungen anbieten zu können. Nur Einfamilienwohnhäuser dürften hier nicht mehr entstehen. Sehr überzeugt habe der Vortrag des Herrn Seelige-Steinhoff, aber auch der Vortrag des Kurdirektors Dr. Hemken habe aufgezeigt, dass weitere Betten in Bad Zwischenahn benötigt würden. Das geplante Familienhotel werde daher eine touristische Bereicherung darstellen. Aber nur wenn diese geschilderten Voraussetzungen erfüllt seien, würde die Fraktion „Die Zwischenahner“ dieser Bauleitplanung zustimmen.

Zur heutigen Beratung führt von der FDP-Fraktion stellv. AM Steinhoff aus, dass man einiges dazu gelernt habe, aber Vieles sei von Anfang an bekannt gewesen. Man habe mit dem exzellenten Vortrag des Herrn Seelige-Steinhoff heute bestätigt bekommen, dass er seinen Job gut machen werde. Von dem hervorragenden Service in seinen Häusern habe er sich schon selbst überzeugen können. Angetan sei man insbesondere von der aufgezeigten Flexibilität zu kontroversen Themen. Damit könne man partnerschaftlich arbeiten. Von herausragender Bedeutung sei vielmehr, dass die Firma The Grounds eine hoch genug abgesicherte Bürgschaft vorlegen müsste, dass bei einem möglichen Rückbau des Hotels das Grundstück in das Eigentum der Gemeinde gelange, damit diese den notwendigen Rückbau veranlassen könne. Deshalb müssten die abzufassenden Städtebaulichen Verträge auch nach Ansicht der FDP-Fraktion professionell begleitet werden. Es dürfe bezüglich einer Ruine zu keinem gemeindlichen Risiko kommen. Das seien auch die Sorgen, die von den Bad Zwischenahner Bürgern an die FDP-Fraktion herangetragen würden.

Einige wenige Bürger seien auch der Meinung, dass Bad Zwischenahn kein Viersternehotel benötige. Das sehe er persönlich anders und der Kurdirektor Dr. Hemken habe das heute auch bestätigt. Im Baufeld 1 müssten nun forciert vorrangig preiswerte Wohnungen geschaffen werden. Denn derartige Wohnungen im Baufeld 2 zu fordern wäre wohl eher unrealistisch. Im Baufeld 2 wäre eine gewisse Vielfalt dagegen wünschenswert. Positiv seien die unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Baufeld 2. Das geplante Hotel könne mit Herrn Seelige-Steinhoff zu 100 Prozent betrieben werden. Darüber gebe es keinen Zweifel. Auch die FDP-Fraktion sehe die steigenden Verkehrszahlen mit Herstellung der Gebäude in allen Baufeldern sehr kritisch. Hier müsse ein Verkehrsgutachten beauftragt werden, das dann insbesondere auch die Parkmöglichkeiten der umliegenden Einrichtungen, wie dem Park der Gärten, beleuchten müsse. Die künftigen Parkmöglichkeiten müssten neu bewertet und geprüft werden. Nur mit diesen beschriebenen Änderungen sei die FDP-Fraktion bereit, den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Stellv. AM Autenrieb äußert nochmals seine negative Haltung zu sämtlichen Maßnahmen in den einzelnen Baufeldern. Zu Beginn der Sitzung habe der Kurdirektor Dr. Hemken von Bad Zwischenahn als touristischem Gesamtprodukt gesprochen. Von diesem Wachstum profitiere nach Meinung der Fraktion „ÖDP/Die Linke“ aber kein Bad Zwischenahner direkt. Wenn auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände Investoren Mio. € abschöpfen wollten, dann müssten sie auch prozentual vertretbar bezahlbaren Wohnraum schaffen als angemessene Gegenleistung. Die Wohnblockbebauung Am Delf sei doch ein mahnendes Beispiel. Seiner Ansicht nach werde es in Rostrup mit Realisierung dieses Projektes genauso aussehen. Alle interessiere anscheinend nur wie Investoren in kürzester Zeit Mio. € abschöpfen können. Insbesondere müsse auch die Oberflächen- und Abwasserproblematik gemeinsam mit der Ammerländer Wasseracht, so wie es im Baugebiet Aschhausen praktiziert worden sei, vernünftig gelöst werden. Es trete das Gegenteil ein, wenn in Bad Zwischenahn immer massiver gebaut werde, weil dadurch der Gast abgeschreckt werde. Er wünsche sich vielmehr naturnahe Grünflächen und nicht eine so massive Bebauung. Er rate daher vom Vorhaben insgesamt ab. Die Fraktion „ÖDP/Die Linke“ lehne die Beschlussvorschläge ab.

Für die Fraktion „Grüne“ erklärt Frau Rohé, dass sich die Fraktion der Stimme enthalten wolle. Zunächst sei man von der strikten Einhaltung des Eckwertepapiers ausgegangen, aber im Laufe der heutigen Beratungen habe sich diese negative Ablehnung etwas relativiert.

FBL Meyer fasst die Bewertungen zusammen und erläutert, dass die Verwaltung die vorgebrachten Anregungen und Hinweise prüfen werde. Eine juristische Beratung und Begleitung der Bauleitplanung sowie der abzuschließenden Verträge erfolge schon seit längerem. Eine Vielzahl der heute angesprochenen Sachverhalte betreffe den abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag und nicht die heute zur Beschlussfassung vorgesehenen Vorentwürfe und die Einleitung des Vorverfahrens. Seiner Meinung nach werde bis zum Auslegungsbeschluss Vieles deutlicher werden und einer vertraglichen Regelung zugeführt sein. Insoweit wäre es auch vorstellbar, die von stellv. AM Dr. Martin angeregte Variante der Verlegung des „grünen Bandes“ als Alternative mit ins Vorverfahren zu geben. So könnte das Bauleitplanverfahren schon heute in Gang gesetzt werden.

Auf die abschließende Frage von AM Warnken, ob noch weiterer Redebedarf bestehe, entgegnet stellv. AM Dr. Martin, dass man wie bereits dargelegt, der Ziffer 1 der Beschlussvorlage zustimmen werde, aber die beiden anderen Punkte könnten erst dann weiter beraten und ggf. auch beschlossen werden, wenn die abzuprüfenden Sachverhalte abschließend feststehen und in einer weiteren Sitzung vorgestellt worden sind. Man benötige einfach mehr Zeit.

BM Dr. Schilling nimmt wie folgt Stellung. Sicherlich werde man sich auch in der nächsten Ratsperiode mit dieser Thematik beschäftigen müssen. Es sei von großer touristischer Ausprägung. Er erinnert daran, dass die seinerzeitigen ersten Konzepte 800 bis 1000 Betten vorgesehen hätten. Dazu hatte es dann auch eine fachliche Untersuchung zu den Auswirkungen auf die bestehende Hotellerie gegeben. Eine politische Mehrheit für eine Planung in dieser Größenordnung habe es dafür nicht gegeben. Weitere intensive Beratungen folgten und es kam 2016 zum Rahmenvertrag. Die heutige Beratung habe aufgezeigt, dass der gefundene Hotelbetreiber ins touristische Konzept von Bad Zwischenahn passe. An den Höhen des Hotels sollte es aber nicht scheitern. Es war immer essentiell, dass die Ferienhäuser auch vom Hotelbetreiber mitbetrieben werden sollten und ebenso die geringfügige Erweiterung in östlicher Richtung infolge des Dorfangers sei vermittelbar und sinnvoll. Die Verkehrsbelastung in Rostrup sei ein bekanntes Thema und werde es auch bleiben, wobei ein entsprechendes Gutachten bereits in Auftrag gegeben worden sei. Das müsse seiner Meinung nach unabhängig von dieser Vorentwurfsplanung gelöst werden. Aber andererseits sei es definitiv lösbar, den Verkehrsfluss besser zu lenken. Deshalb müsse diese einzuleitende Bauleitplanung nicht gestoppt werden. Dieser nächste notwendige Schritt könnte angegangen werden und in die weiteren Beratungen mit einfließen, wobei es jederzeit möglich sei, neu zu entscheiden. Die Baufeldräumung habe sich sicherlich lange hingezogen. Aber heute sollte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung gefolgt werden, wobei die gewünschte Verlegung des „grünen Bandes“ noch geprüft werden müsse. Man habe eigentlich aus politischer Sicht auch viel erreicht, indem nun eine sehr große Fläche ins Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werde. Es müsse touristischer Anspruch sein, zusätzliche Bettenkapazitäten zu schaffen.

Stellv. AM Dr. Martin bittet um 20:50 Uhr um eine kurze Unterbrechung der Sitzung, damit sich die Fraktionen des Rates kurz über die weitere Vorgehensweise verständigen könnten.

Nach der Unterbrechung der Sitzung verkündet stellv. AM Dr. Martin im Namen aller Fraktionen - bis auf die Fraktion „Grüne“ - die gemeinsame Auffassung dahingehend, dass noch weiterer Beratungsbedarf bestehe, der in einer gesonderten Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt geklärt werden könne. Grundsätzlich sei die Grundeinstellung positiv.

Diese von stellv. AM Dr. Martin vorgetragene Auffassung einer Vertagung wird zum **Antrag** erhoben.

Der Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt kommt auf Antrag des stellv. AM Dr. Martin überein, die weitere Beratung über den Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 auf einen späteren Zeitpunkt zu vertagen, da infolge von Prüfaufträgen weiterer Beratungsbedarf besteht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	1

Anfragen und Hinweise

- Keine -

7 Einwohnerfragestunde

7.1 Offiziersheim auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände

Ein Einwohner aus Rostrup erkundigt sich, ob inzwischen bekannt sei, zu welchem Preis die Firma Palais am Meer das Offiziersheim veräußert habe. BM Dr. Schilling verweist an den anwesenden Vertreter der Palais am Meer, der hierzu keine Stellungnahme abgibt.

- 61 -

7.2 Fragenkatalog zum vorgestellten Gesamtprojekt auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände

Ein Einwohner äußert sein Unverständnis bezüglich der Art der geplanten Bebauung in Baufeld 2. Es sei keine regional-typische Bebauung zu erkennen. Daran anschließend trägt er seinen Fragenkatalog vor:

1. Wie profitiert die Gemeinde steuerlich?
2. Wann erfolgt die Veräußerung im Baufeld 1?
3. Wie erfolgt eine Absicherung?
4. Wie ist die Hotelbetreiberfirma rechtlich aufgestellt?
5. Wirkt sich die Planung auf andere Ferienwohnungsvermieter aus?
6. Entstehen bei den Ferienhäusern auch Tiefgaragen?
7. Wie hoch wird die Lärmentwicklung?

Die gestellten Fragen zu 2., 3., 6. und 7. beantwortet FBL Meyer dahingehend, dass erst zum Zeitpunkt einer gesicherten Bebauung (= sog. Planreife) der Investor das Baufeld 1 an die Gemeinde veräußern werde. Ohne Einleitung einer Bauleitplanung gehöre das Gelände nach wie vor zum sog. Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Absicherungen erfolgen i.d.R. durch Vorlage von ausreichend hoch bemessenen Bürgschaften. Die Ferienhäuser erhalten keine Tiefgaragen. Es werden bei den Ferienhäusern eigenständige Nebenanlagen mit Carports errichtet, um dort gesichert u.U. auch ein E-Bike u.a. unterstellen zu können. Entlang der Elmendorfer Straße (K 125) werde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m errichtet, um der Lärmentwicklung entgegen zu wirken. Zudem werden, soweit notwendig, passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Frage 1. wird von Bürgermeister Dr. Schilling dahingehend beantwortet, dass die Gemeinde insgesamt aber insbesondere aus touristischer Sicht von der Planung profitieren werde. Zur Frage 5. wird weiterhin erläutert, dass der Kurdirektor Dr. Hemken die Bettenproblematik hinreichend beschrieben habe. Es werden zusätzliche Betten benötigt. Negative Auswirkungen in einem nicht zu vertretenden Umfang seien sicher nicht zu erwarten. Der Wettbewerb werde gefördert.

Zur Frage 4. führt Herr Seelige-Steinhoff aus, dass die konkret zu gründende Unternehmensform in rechtlicher Hinsicht noch nicht abschließend feststehe. Geplant sei ca. 90 Mitarbeiter einzustellen. Er wolle in Bad Zwischenahn etwas bewegen. Zur Klarstellung betont er, dass er als Komplementär immer auch persönlich hafte.

- 61-

AV Warnken schließt die Sitzung.

Klaus Warnken
Ausschussvorsitzender

Carsten Meyer
Fachbereichsleiter

Gunda Meier
Protokollführerin

Veröffentlicht: Hauptamt