

PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 29.06.2021		
Sitzungsort:	Wandelhalle, Auf dem Hohen Ufer 24		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	19:06 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Klaus Warnken CDU

Ausschussmitglieder

Frau Eleonore Altrock	SPD	
Herr Edgar Autenrieb	DIE LINKE.	stellv. für AM Frau Gunda Bruns (ab 17:10 Uhr)
Frau Gunda Bruns	ÖDP	bis 17:10 Uhr
Frau Maria Bruns	CDU	
Herr Dr. Ulf Burmeister	CDU	
Herr Jonny Deeken	FDP	
Herr Diethard Dehnert	Die Zwischenahner	stellv. für AM Wolfgang Mrotzek
Herr Henning Dierks	SPD	stellv. für AM Frank Arntjen
Herr Jochen Osmers	CDU	
Frau Karin Rohé	GRÜNE	
Herr Dr. Peter Wengelowski	SPD	

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Frau Manuela Imkeit SPD stellv. für AM Dr. Wengelowski

weitere hinzugezogene Personen

Dipl.-Ing. Frau Abel, NWP Planungsgesellschaft	bis TOP 6.1 (18:10 Uhr)
Herr Mingazzini, The Grounds	bis TOP 6.1 (bis 18:10 Uhr)
Herr Thiele, Palais am Meer	bis TOP 6.1 (17:10 Uhr bis 18:10 Uhr)
Herr Schmidt, Palais am Meer	Bis TOP 6.1 (bis 18:10 Uhr)

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling

Verwaltung

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

Protokollführerin

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	2
2.	Bericht der Verwaltung	2
3.	Einwohnerfragestunde	2
4.	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 - Fortsetzung der Beratungen vom 13.04.2021 (196/PIEnUm) - Vorlage: BV/2021/105	3
5.	Anfragen und Hinweise	7
6.	Einwohnerfragestunde	7
6.1.	Leistungsfähigkeit sowie Bericht der Treuhand gegenüber "The Grounds"	7

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

AV Warnken eröffnet die Sitzung.

Es werden einstimmig festgestellt:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10 -

2 Bericht der Verwaltung

keine Berichtspunkte

3 Einwohnerfragestunde

keine Anfragen und Hinweise

4 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 - Fortsetzung der Beratungen vom 13.04.2021 (196/PIEnUm) -
Vorlage: BV/2021/105

AL Gronde erläutert die Beschlussvorlage. Es werde von der Verwaltung vorgeschlagen, nach vorangegangenen ausführlichen Beratungen zum BWK-Gelände nunmehr die Bauleitplanungen förmlich einzuleiten. Er geht zudem auf die durch ein Wirtschaftsprüfungsinstitut vorgenommenen Untersuchungen der Gesellschaft The Grounds ein. Im Übrigen würden Detailregelungen zur „Absicherung“ der Planungen noch im abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln sein. Hierbei werde die Gemeinde zudem rechtlich beraten.

Die Verwaltung hat des Weiteren das Planungsbüro NWP mit der Erhebung und Auswertung der Parkplatzsituation der in Rostrup ansässigen Bildungsträger sowie des Parks der Gärten beauftragt. Diese Ergebnisse sollten zunächst abgewartet werden und können dann ggf. in die Fragestellungen für ein gesondert zu erarbeitendes Verkehrslenkungs- und Parkraumkonzeptes mit einfließen.

Das Thema Waldanpflanzung werde berücksichtigt, der Geltungsbereich nach Norden kann entsprechend vergrößert und dort eine Kompensationsfläche vorgesehen werden. Die Verlegung der Grünfläche, die zurzeit das Baufeld 1 (künftiges Wohngebiet der Gemeinde) und das Baufeld 2 trennt, wurde geprüft. Eine Alternative wurde erarbeitet und sollte nach Auffassung der Verwaltung mit in das Vorverfahren gegeben werden. Spätestens zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung wäre die Lage der Grünfläche dann festzulegen.

Anschließend geht Frau Dipl.-Ing. Abel vom Ingenieurbüro NWP kurz auf einige geänderte Festsetzungen und das weitere Verfahren ein. Die nunmehr im Norden zusätzlich eingeplante Fläche als „Wald“ könne, wie ausgeführt, als Kompensationsfläche mit herangezogen werden. Die beiden Alternativen bezüglich einer Grünfläche, die als Anregung aus der letzten Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt geprüft worden ist, seien grundsätzlich geeignet. Jede habe Vor- und Nachteile. Beide Alternativen würden somit ins Verfahren gegeben. Die Präsentation ist dem Protokoll als **Anlage 1** beigelegt.

AL Gronde stellt nochmals klar, dass nicht mehr die Einplanung von 290, sondern von 260 Betten vom Hotelbetreiber vorgesehen sei. Zudem sei auch noch eine gewisse Verringerung der Höhe von zurzeit 15,50 m in Aussicht gestellt worden.

Nach Eröffnung der Aussprache durch AV Warnken erklärt AM Frau Maria Bruns, dass sie den Vortragenden danke. Wichtigstes Kriterium dieser Planungen stelle auch der noch abzuschließende Städtebauliche Vertrag dar. Es gelte, die Umsetzung der touristischen Ausrichtung der Planung sicher zu stellen. Das sogenannte „starke Ankaufsrecht“ müsse rechtssicher im Städtebaulichen Vertrag verankert werden. Der Ausschluss des Dauerwohnens in den Ferienhäusern sei ebenso über Grunddienstbarkeiten sowie im Bebauungsplan zu regeln. Nach Ansicht ihrer Fraktion werde es aber für geeigneter erachtet, die als Wald festzusetzende Fläche ggf. nur als Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft festzusetzen, damit der Bereich u.U. zusätzlich als Parkplatzfläche für den Bedarf des Parks der Gärten mitbenutzt werden könnte. Die Grünfläche gegenüber dem Park der Gärten sollte dem Park zugeschlagen werden, um einen wirklich großzügigen Zugang vom Park der Gärten in Richtung See zu bekommen. Von besonderer Wichtigkeit sei auch das zu erstellende Verkehrskonzept. Beim sog. „Hochzeithain“ im Bereich der vorhandenen Überquerungshilfe werde es künftig bei der geplanten Wohnungszahl, der zu erwartenden Gäste des Hotels und der Ferienhäuser problematisch, sicher über die stark befahrene Elmendorfer Straße

(K 125) zu gelangen. Das diesbezüglich dringend notwendige Verkehrskonzept müsse hier Ergebnisse liefern. Daher bitte sie um Aufnahme eines zusätzlichen Punktes in den Beschlussvorschlag, der folgendermaßen lauten könnte:

Die Verwaltung wird vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen und der damit zu erwartenden Verkehre im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - beauftragt, ein Verkehrslenkungs- und Parkraumkonzept zu erstellen. Hierbei sind insbesondere die Verkehre sowie die Parkplatzsituationen der in Rostrup ansässigen Bildungseinrichtungen sowie die des Parks der Gärten zu berücksichtigen.

Bezüglich der Gestaltung der Mehrfamilienwohnhäuser bitte sie die Architekten, die Planungen ansprechender zu gestalten.

Als problematisch stellte sich für die CDU-Fraktion die Nahversorgung dieses Gebietes dar. Denn der einzige vorhandene EDEKA-Markt an der Westersteder Straße sei bereits heute schon stark frequentiert. Wenn in dem Gebiet nur ein kleinerer Kiosk entstehe, dann reiche das für die Nahversorgung nicht aus.

Für stellv. AM Autenrieb wird die Bebauung des BWK-Geländes größere Verkehrsprobleme zur Folge haben, da ein ganz neuer eigenständiger Stadtteil in Rostrup entstehe. Das werde die jetzige Elmendorfer Straße seiner Meinung nach nicht verkraften. Sicherlich wäre ein Verkehrskonzept hilfreich, aber dieses dürfe nicht von der Gemeinde sprich der Allgemeinheit bezahlt werden. Denn schließlich verdiene der Investor am Verkauf der Immobilien. Den meisten dürfte nicht klar sein, welches Ausmaß diese massive Bebauung letztendlich mit sich bringen werde. Das neue Baugebiet in Aschhausen verblasse gegen diese Bauplanungen. Seine Fraktion werde diesen Vorhaben nicht zustimmen.

Stellv. AM Dierks äußert sich zur geplanten Waldanpflanzung dahingehend, dass damit eine zusätzliche Kompensation hinzukomme, die er auch für dringend notwendig halte. Dieser Gesichtspunkt sei seiner Fraktion wichtig. Bezüglich des zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollte man die Ergebnisse abwarten, zumal die Verwaltung diese Problematiken mit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen des Vorverfahrens ja erörtern wolle. Wegen der gesicherten Nahversorgung sollte man durchaus den Vorschlägen der Verwaltung folgen. Wenn die CDU-Fraktion der Ansicht sei, dass nur mit einem größeren Verbrauchermarkt die Nahversorgung als gesichert anzusehen sei, dann stelle sich die Situation gänzlich anders dar. Dann solle die CDU dazu auch ganz deutlich etwas Konkretes aussagen.

Bezüglich der Nachfrage, ob die Waldanpflanzung eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme darstelle oder ob es sich um bereits vorgegebene Maßnahmen aus dem Städtebaulichen Rahmenvertrag handele, erläutert FBL Meyer, dass gemäß der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland schon eine ziemlich hohe Anzahl an Bäumen direkt im Baugebiet auszugleichen sei. Die Waldfläche käme mit ca. 1 ha als Kompensation noch hinzu.

Zum Verkehrskonzept führt FBL Meyer weiter aus, dass bereits Gespräche mit den betroffenen Einrichtungen und mit der NWP Planungsgesellschaft stattgefunden hätten. Das Thema befinde sich bereits in der Bearbeitung.

Zur Sicherung der Nahversorgung regt FBL Meyer an, im Baufeld 2 für einen begrenzten Bereich das Wohnen in den Erdgeschossen im WA nur noch ausnahmsweise für zulässig zu erklären. Das sei im Bebauungsplan so umsetzbar. In einem Wohngebiet seien die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig.

AM Dr. Burmeister ergänzt und unterstützt die Ausführungen von AM Frau Maria Bruns dahingehend, dass auch die Bewohner der Ferienhäuser sich versorgen müssten. Eine gewisse Anzahl an Läden müssten dort schon untergebracht werden. Die Ferienhäuser seien seiner Meinung nach ebenfalls architektonisch als nicht besonders gelungen anzusehen. Das habe nichts mehr mit typischer Ammerländer Bauweise zu tun. Bezüglich einer andersartigen Bezeichnung der Waldfläche schlage er den Begriff Streuobstwiese vor.

Bevor AV Warnken über den zu ändernden und zu ergänzenden Beschlussvorschlag abstimmen lässt, schlägt AL Gronde vor, die „Waldfläche“ in der Vorentwurfsplanung zunächst als sogenannte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit aufzunehmen. Bis zur öffentlichen Auslegung könne dann eine Nutzung bzw. Ausgestaltung der Fläche festgelegt werden.

AM Frau Maria Bruns hebt hervor, dass sie die Beauftragung eines Verkehrslenkungs- und Parkraumkonzeptes für wichtig erachte. Zu gewünschten Versorgungseinrichtungen erklärt sie, dass sie Zustände wie im Bereich „Am Delf“ mit entsprechendem Leerstand, vermeiden wolle. Daher sollte ganz explizit ein Bereich für Läden mit aufgenommen werden.

Auf direkte Nachfrage von stellv. AM Dehnet erwidert Herr Schmidt als Planer für die Palais am Meer, dass für einen Supermarkt als gewünschten Nahversorger schon eine Geschossfläche von mind. 1.200 m² erforderlich sei, um rentabel wirtschaften zu können. Es handle sich hier doch noch um ein kleinteiliges Gebiet. Läden mit 200 m² bis 400 m² Verkaufsfläche seien meistens nicht rentabel. Oftmals würden die Verkaufspreise in den Läden hochgeschraubt werden müssen, was leider zu Abwanderungen der Käuferschaft führe. Die Läden gingen in die Insolvenz. Er verstehe den Wunsch, aber letztendlich sei er wohl nicht erfüllbar, weil keine Rentabilität gegeben sei.

Zu den Befürchtungen des AM Dr. Burmeister, dass sich in dem Wohngebiet überwiegend ältere Bewohner ansiedeln werden, entgegnet Herr Schmidt, dass er diese Befürchtungen nicht teile. Das Gebiet werde lebhaft werden auch vor dem Hintergrund des geplanten Hotels, das er als den Dreh- und Angelpunkt des Gebietes sehe.

FBL Meyer verdeutlicht nochmals, dass es bereits eine inhaltliche Abstimmung mit den Investoren gegeben habe. Man sei sich einig, dass bis zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne der abzuschließende Städtebauliche Vertrag fertiggestellt sein müsse und den Gremien sodann zur Beschlussfassung vorgelegt werde. Insbesondere auch das von AM Frau Maria Bruns geforderte „starke Ankaufsrecht“ sowie weitere finanzielle Gesichtspunkte würden dem Ausschuss vor dem Satzungsbeschluss ausführlich dargelegt werden. Der Städtebauliche Vertrag werde auch notariell beglaubigt.

Nach Ansicht von stellv. AM Autenrieb sollte man heute noch keine Beschlüsse fassen. Vieles sei noch zu vage, zu viele Fragen seien unbeantwortet. So sei z. B. die Oberflächenentwässerung noch nicht geklärt. Auch sollte die Gemeinde von Kostenübernahmen freigestellt werden.

Stellv. AM Dehnet erinnert an die lange Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 13.04.2021 und die darin formulierten Fragestellungen. Die nunmehr vorgenommen Überprüfungen der Verwaltung zu einigen problematischen Sachverhalten sei jedenfalls für ihn beruhigend. Seiner Ansicht nach fehle aber noch das Insolvenzgutachten. Die Ausführungen zu einer Erfüllungsbürgschaft überzeugten ihn noch nicht so ganz.

Auf den Hinweis von AM Frau Maria Bruns, dass man wohl mit der ungelösten Problematik eines Nahversorgers „leben“ müsse. Weil den Ausführungen von Herrn Schmidt folgend, ein derartiger Markt wirtschaftlich gesehen nicht rentabel sei, verweist FBL Meyer auf seine zuvor schon dargelegte Empfehlung, es besser bei dem Vorschlag der Verwaltung der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung des Wohnens in den Erdgeschossen zu belassen.

Auch AL Gronde empfiehlt, mit diesen Vorentwürfen und dem nur ausnahmsweise zulässigen Wohnen in einem Teilbereich des Baufeldes 2 das Vorverfahren zu starten. Eine frühzeitige Vermarktung der „Versorgungsflächen“ müsse erfolgen und nachgewiesen werden, wie dieses auch in anderen Plangebieten praktiziert werde.

Stellv. AM Dierks unterstützt im Namen der SPD-Fraktion den Vorschlag, für einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes im Baufeld 2 das Wohnen in den Erdgeschossen nur ausnahmsweise zuzulassen.

Auf die nochmalige Frage bezüglich der Kostentragung verkehrlicher Maßnahmen erklärt AL Gronde, dass es zu gegebener Zeit auch einen Erschließungsvertrag geben müsse. Kosten von verkehrlichen Maßnahmen, die durch das Vorhaben begründet werden, seien auch vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Auf den Einwand von stellv. AM Autenrieb, die Angelegenheit zu vertagen, verweist beratendes AM Frau Imkeit, dass ihrer Meinung nach das Vorverfahren gestartet werden könne. Zu klärende Fragen würden auch nach Durchführung des Vorverfahrens auftreten und müssten dann weiter beraten werden.

Nach eingehender Beratung wird der von der Verwaltung erstellte Beschlussvorschlag um zwei weitere Punkte erweitert und unter Punkt 1 wird der vorgegebene Text „(künftige Waldanpflanzfläche)“ geändert in (künftige Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft). Diese Änderung sowie die beiden Ergänzungen sind nachfolgend in Fettschrift hervorgehoben:

Danach lässt AV Warnken über die ergänzten Beschlussvorschläge abstimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - wird um die Flurstücke 214/2 und 214/3, Flur 9 (ehemalige Ärztehäuser des Bundeswehrkrankenhausgeländes), sowie in nordöstliche Richtung (**künftige Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft**) erweitert.
2. Die städtebaulichen Konzepte sowie die hierauf fußenden Vorentwürfe der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden gutgeheißen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.
4. **Die Verwaltung wird vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen und der damit zu erwartenden Verkehre im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - beauftragt, ein Verkehrlenkungs- und Parkraumkonzept zu erstellen. Hierbei sind insbesondere die Verkehre sowie die Parkplatzsituationen der in Rostrup ansässigen Bildungseinrichtungen sowie die des Parks der Gärten zu berücksichtigen.**
5. **Für das neu festzusetzende allgemeine Wohngebiet im Bereich der Zufahrt zum Baufeld 2 (Eckgrundstücke Elmendorfer Straße/Planstraße) wird das Wohnen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise für zulässig erklärt. Ziel ist es, dort Nahversorgungseinrichtungen zur Grundversorgung des Plangebietes zu ermöglichen.**

Abstimmungsergebnis:

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

- 61 -

5 Anfragen und Hinweise

keine

6 Einwohnerfragestunde

6.1 Leistungsfähigkeit sowie Bericht der Treuhand gegenüber "The Grounds"

Ein Einwohner erkundigt sich nach dem Bericht der Treuhand zur Leistungsfähigkeit der Firma „The Grounds“. Er hätte diesen als Steuerberater gerne eingesehen. Für ihn bestehe weiterhin ein negativer Eindruck gegenüber der Gesellschaft. Er wisse, dass zu mindestens zeitweilig Herr Smethurst in der Firma negativ involviert war. Die Angelegenheit liege inzwischen bei der Staatsanwaltschaft in Hannover.

AV Warnken weist den Wunsch nach Einsicht in den Bericht aus Vertraulichkeitsgründen zurück.

Der anwesende Vertreter der Firma „The Grounds“ betont nochmals, dass besagter Herr Smethurst nicht mehr als Aktionär in die Gesellschaft „The Grounds“ involviert sei.

- 61 -

Nicht öffentlicher Teil

AV Warnken schließt die Sitzung.

Klaus Warnken
Ausschussvorsitzender

Carsten Meyer
Fachbereichsleiter

Gunda Meier
Protokollführerin

Veröffentlicht: Hauptamt