

**Protokoll der öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses
vom Mittwoch, 11. Juni 2014** im Gemeindezentrum, Beginn: 19.31 Uhr

Mitglieder anwesend:

U. Hauschildt, M. Bindernagel, Dr. Mühlhoff, Dr. Vollnberg,
B.-U. Kracht, A. Fleck, M. Schlichtenberger

BGM B. Dommès, GV Dr. Dommès, GVín Paulsen
Dipl.Ing. Ronald Klein-Knott

Ca 12 Bürger/innen

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Ordnungsmäßigkeit der Einladung
2. Mitteilungen
3. Einwohner/innen fragen
4. Protokoll der letzten Sitzung
5. Entwicklung Ortsmitte –Sachstandsbericht –
6. Verschiedenes

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit sowie der
Ordnungsmäßigkeit der Ladung**

Herr Hauschildt eröffnet die Sitzung.

Er stellt die Anwesenheit aller Ausschussmitglieder fest und erklärt deren Beschlussfähigkeit.
Die Einladung ist ebenfalls früh, rechtzeitig und ordnungsgemäß zugegangen.

Herr Hauschildt bittet um Ergänzung der Tagesordnung um einen TOP 7 „Entwicklung Ortsmitte –
Vertragsangelegenheiten/Zwischenbericht –,
Er stellt den dazu notwendigen Antrag auf „Nichtöffentlichkeit“.

StV. 4 ja, 3 Enthaltungen

Damit ist der Antrag auf Erweiterung der Tagesordnung abgelehnt.

TOP 2 Mitteilungen

Es gibt keine Mitteilungen.

TOP 3 Einwohner/innen fragen

Es gibt keine Fragen.

TOP 4 Protokoll der letzten Sitzung am 29.04.2014

Es gibt keine Anmerkungen, Streichungen oder Ergänzungen hierzu.

TOP 5 Entwicklung der Ortsmitte – Sachstandsbericht

Herr Klein-Knott berichtet:

Regelmäßiger Informationsaustausch, bzw. Gespräche zwischen ihm und den Flächennutzern (Edeka-Markt Leitung) und Flächeneignern (Gemeinde und Erbgemeinschaften) finden in kurzen Abständen statt.

Das Projekt „Entwicklung des Dorfkentrums“ befindet sich zur Zeit in der Phase der Kontaktaufnahmen und erster Gespräche mit den Mitgliedern der Erbgemeinschaften.

Alle Beteiligten verfügen über eine positive, erwartungsvolle Grundstimmung, erste spezifischere Anforderungen sind gesammelt.

Ein Gespräch mit dem Edeka-Inhaber Herrn Marten war positiv.

Als Problem stellt sich die „Verteiltheit“ der Mitglieder der Erbgemeinschaften z.T. über andere Bundesländer dar.

Die Erbgemeinschaften weisen insgesamt / alle Gesprächs- und Verhandlungsbereitschaft auf. Auch konkretere Vertragsgespräche werden bei Möglichkeit wieder aufgenommen und weitergeführt. Über Flächenbedarfe und Konditionen wird bereits verhandelt. Herr Klein-Knott erläutert die flächenhafte Darstellung des Projektgebietes Ortsmitte.

Es stellen sich folgende Fragen:

Wer erwirbt die zur Entwicklung nötigen Flächen ? Die Gemeinde oder / und mögliche Investoren?
und

In welchem Flächensegment wird sich z.B. die Seniorenwohnanlage befinden, bzw. wo soll diese angesiedelt werden ?

und

In welche Himmelsrichtung will und soll sich der Edeka-Einzelhandel in welchen Dimensionen / Anforderungen entwickeln ?

und

Wie soll das Edeka-Erweiterungsvorhaben betrieben werden ?

Soll das Teilprojekt als Einzellösung im Zuge der Weiterführung des Bebauungsplanes B 23 entwickelt werden oder im Rahmen einer alles umfassenden Gesamtplanung.

Im ersteren Falle ist zu prüfen, ob ein vorhabenbezogener B-Plan oder ein „normaler“ B-Plan verbunden mit einem städtebaulichen Vertrag erstellt werden soll.

Herr Marten soll dazu noch einmal die konkreten Planungen und beabsichtigten Maßnahmen vor dem Planungsausschuß darstellen.

Herr Kracht weist darauf hin, dass in der vergangenen Legislaturperiode Vorabsprachen und Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Edeka-Markt getroffen worden sind.

Herr Dr. Vollnberg führt an, dass singuläre Vorhaben nur im Kontext zu betrachten wären.

Man müsse ebenfalls die künftige infrastrukturelle Entwicklung und den künftigen Biotopverbund, die „grüne Lunge“ im Vorfeld in einem Gesamtkonzept betrachten. Dann erst können entsprechende Einzelvorhaben ins Auge gefaßt werden. So wäre der optimale Weg.

Und Herr Klein-Knott rät zur „Schnürung kleiner, überschaubarer Pakete“ nach folgendem Muster:
a) Konzept Edeka, b) weitere Vereinbarungen mit den Erbgemeinschaften und erst schließlich c) ein Gesamtkonzept.

Herr Kracht weist darauf hin, dass bei einer „Einzellösung Edeka“ auf jeden Fall die nördlich vom Edeka befindliche Fläche mit einer Größe von ca 1000 qm mit überplant werden müsse.

Herr Dr. Vollnberg ist der Auffassung, dass keine Einzelflächen von der Erbegemeinschaft Schulz erworben werden sollten, weil in diesem Fall die Gefahr bestünde, dass der Preis für die Restflächen zu hoch angesetzt wird. Er plädiert für einen Kauf der Gesamtfläche durch die Gemeinde.

Herr Klein-Knott bemerkt dazu, die Gemeinde ginge Risiken ein beim Gesamtkauf der Flächen. Für die Erbegemeinschaften sei die Kaufpreishöhe insgesamt interessant. Der Edeka-Markt könne aufgrund seines Flächenumsatzes einen höheren Preis zahlen. Darauf basierend könne die Gemeinde für den weiteren Flächenerwerb günstigere Konditionen aushandeln.

Laut Herrn Klein-Knott findet seinerseits ein Treffen mit Vertretern der Erbegemeinschaft Schulz in der nächsten Kalenderwoche statt.

Die Situation auf der Hauskoppel herum ist gut und geklärt. Sie ist in gemeindlichem Besitz. Wegen einer vereinbarten Nachbesserungsklausel hat es ein konstruktives Gespräch mit den Voreigentümern gegeben.

Es werden von Herrn Klein-Knott noch einmal die bisher erreichten Teilziele genannt:

- Eine Seniorenwohnanlage, bzw. Pflegeeinrichtung wird entstehen.
- Ein Discounter wird sich im Dorfzentrum nicht ansiedeln.
- Eine Edeka-Erweiterung, bzw. bauliche Veränderung, bzw. bauliche Ergänzung ist möglich, eine Einbindung z.B. in ein Einkaufszentrum diskutierbar.

Dazu wird zusammenfassend festgestellt, dass es wünschenswert wäre, wenn der Edeka-Markt Teil eines Dorf- und „Gesamtzentrums“ wird, das diverse Nutzungsmöglichkeiten vorhält. Die Gesprächspartner „sortieren sich“ derzeit und würden gern zu einem Ergebnis kommen.

Herr Dr. Vollnberg weist auf den hohen Wert und den guten landschaftlichen Charakter der Gemeinde mit ihren Naherholungsflächen hin. Er betont, man könne „freier“ sein bei der Konzeptionierung der Flächen ob dieses vorhandenen grossen Potentials. Bei dem Kauf der Fläche „Op de Wisch“ sollte deshalb ein „weicher“ Vorschlag berücksichtigt werden. Eine Grünzone bliebe auch laut Erbegemeinschaft bestehen.

Herr Kracht plädiert wieder für die Edeka-Erweiterung als Einzelaktion, jedoch inklusive der nördlich angrenzenden Dreiecksfläche.

Herr Fleck weist ausdrücklich darauf hin, dass die Dorfplatzsituation verbessert werden muß und dass Geld für „Alternativen-Entwicklungen“ fehle.

Herr Klein-Knott erwähnt die Möglichkeit der zeitlichen Verzögerung der Edeka-Erweiterung im Interesse der Gesamtentwicklung des Dorfzentrums und weist auf die damit verbundenen Risiken hin.

Auf der kommenden Planungs-Ausschuß-Sitzung soll zunächst Herr Marten seine Erweiterungspläne vorstellen.

Anschließend soll entschieden werden, ob die Edekaerweiterung als Einzellösung geplant werden soll. Wird dieses bejaht, soll entschieden werden, ob dieses mittels eines vorhabenbezogenen B-Planes oder eines „normalen“ B-Planes gekoppelt mit einem städtebaulichen Vertrag geschehen soll.

Herr Dr. Mühlhoff erwähnt ebenfalls die folgenden notwendig zu besprechenden Punkte:

- weitere Alternativen zur Dorfplatzgestaltung
- Alternativen zur Lage und Ausrichtung der Seniorenwohnanlage
- Erweiterung des Edeka-Marktes Richtung Dorfstrasse

Die nächste Sitzung soll nach Möglichkeit noch vor der Sommerpause stattfinden.

TOP 6 Verschiedenes

Es gibt keine weiteren Anmerkungen.

Herr Hauschildt schließt die Sitzung um 20.40 Uhr.

U. Hauschildt
Vorsitzender

M. Schlichtenberger
Protokollführer