

## Entwicklung des Dockgeländes Augustfehn

### ONLINE-Bürgerbeteiligungs-FORUM am 29. April 2021

#### Stichwortprotokoll

Onlineformat via GoToMeeting  
29.04.2021, 17.00 bis 18.20 Uhr

#### Teilnehmende im Rathaus Apen:

##### Von der Gemeinde Apen:

Bürgermeister Huber, Frau Behrens, Herr Jürgens, Herr Kock, Herr Rosendahl

##### Von NWP, Oldenburg:

Herr Janssen, Frau Müller, Frau Lange

##### Presse – von der NWZ:

Frau Grove-Mittwede



**Bürgermeister Huber** begrüßt die Teilnehmenden des ersten ONLINE-Bürgerbeteiligungs-FORUMS in der Gemeinde Apen im Rahmen des Vergabeverfahrens zweier Grundstücke auf dem ehemaligen Dockgelände in Augustfehn nördlich der Bahn. Er verweist auf den hohen Stellenwert den die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von kommunalen Entscheidungen hat und erhofft sich durch eine rege Beteiligung Anregungen und Meinungen zur geplanten Entwicklung auf dem ehemaligen Dockgelände.

Der Bürgermeister verweist darauf, dass alle geltenden Coronaregeln eingehalten werden.

**Herr Kock** erläutert die technischen Möglichkeiten der Beteiligung und wird sich im Laufe der Veranstaltung die Beiträge, die per Chat eingehen, organisieren.

**Frau Müller** stellt den geplanten Ablauf sowie die Inhalte der Veranstaltung vor. Anhand nachfolgender Tagesordnungspunkte referiert sie zu relevanten Aspekten des Vorhabens und ruft die Teilnehmenden zu reger Beteiligung auf.

1. Inhalte & Zielsetzung dieser Bürgerbeteiligung
2. Die zu veräußernden Grundstücke
3. Aktueller Planungsstand
4. Weitere Planungsrahmenbedingungen und Anforderungen
5. Vorgehen zur Auswahl von Bieter/Konzept
6. Zeitschiene
7. Bewertungskriterien
8. **Diskussion/Beteiligung...**
9. Zusammenfassung und Ausblick

Nach dem Vortrag von Frau Müller ruft Bürgermeister Huber alle Teilnehmenden auf ihre Anregungen und Fragen über den Chat oder mündlich zu formulieren.

Folgende Fragen und Anregungen wurden über die Chatfunktion formuliert und durch die Anwesenden im Ratssaal beantwortet.

<b>Sind die auf den Grundstücken Dock West und Ost vorgesehenen Stellplätze für die künftigen Bewohner ausreichend? Nicht dass die östlich anschließenden öffentlichen Stellplätze genutzt werden.</b>	
➤	Herr Jansen: In Abhängigkeit von der künftigen Nutzung auf den beiden Grundstücken sind laut Niedersächsischer Bauordnung entsprechende notwendige Stellplätze bereitzustellen. Gegebenenfalls über den Bau einer Tiefgarage.
<b>Ist es möglich, die Präsentation zur Veranstaltung zu erhalten?</b>	
➤	Herr Huber: Bei Interesse möge man sich mit der Gemeindeverwaltung in Verbindung setzen.
<b>Wer entscheidet über die Vergabe der beiden Grundstücke?</b>	
➤	Herr Huber: Der Rat der Gemeinde.
<b>Hinsichtlich der Ladestationen/E-Tankstellen auf dem künftigen Par k&amp; Ride-Platz: Sind hier auch Angebote der Firma Tesla vorgesehen?</b>	
➤	Herr Rosendahl: Die Planungen sehen aktuell lediglich Angebote der EWE vor.
<b>Wann ist mit einem Baubeginn sowie einer Fertigstellung der Bebauung auf den beiden Grundstücken zu rechnen?</b>	
➤	Herr Huber: Frau Müller hat den Zeitplan zum Verkauf der Grundstücke vorgestellt. Geplant ist eine Entscheidung hinsichtlich der endgültigen Käufer für Ende Oktober 2021. Im Rahmen der Konzeptvergabe müssen die Bieter sich auch zur zeitlichen Umsetzung ihres Konzeptes äußern. Im Rahmen der mit dem Käufer zu schließenden Verträge ist auch eine verbindliche zeitliche Umsetzung vorgesehen. Ziel ist es natürlich, dass sich die Bautätigkeit auf dem westlichen Dockgelände nicht über Jahre hinzieht.
<b>Aus welcher Idee heraus stammt der achtgeschossige Turm für Augustfehn?</b>	
➤	Frau Müller: Die Idee eines Turmgebäudes bzw. eines besonderen und prägnanten Bauwerkes für Augustfehn entstammt aus der Bevölkerung.
➤	Herr Jansen: Der Entwurf des Bebauungsplanes (zur Zeit in der öffentlichen Auslegung) schafft den planungsrechtlichen Rahmen und damit lediglich die <u>Möglichkeit</u> eines solchen Bauwerks, er stellt keine <u>Verpflichtung</u> dar.
➤	Herr Huber: Die Idee wurde bereits im Rahmen der Dorferneuerung/Dorfentwicklung benannt.
<b>Sollen die Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich der Umsetzung des Turmes mitentscheiden?</b>	
➤	Herr Huber: Ja! Unter anderem aus diesem Grund findet die heutige Bürgerbeteiligungsveranstaltung statt. Man erhofft sich Aussagen der Bevölkerung auch zu diesem Aspekt.

<b>Erhält der Bahnhof Augustfehn ein drittes Gleis? Dies müsste dann in die Entwicklung des Dockgeländes mit einbezogen werden.</b>	
➤	Herr Huber: Der Gemeinde Apen sind solche Planungen von Seiten der Deutschen Bahn nicht bekannt. Auch wenn ein entsprechender Bericht der Presse zu entnehmen war. Bekannt ist jedoch, dass Augustfehn einen neuen Nordbahnsteig erhalten wird.
<b>Ist während der Bauphasen auf dem Dockgelände mit einer Belastung/Beschädigungen der gerade sanierten Schulstraße zu rechnen?</b>	
➤	Herr Rosendahl: Die Baustelle wird über die Stahlwerkstraße erschlossen. Die Schulstraße wird nicht belastet.
<b>Handelt es sich bei der auf dem Dockgelände neu entstehenden Straße um eine „verkehrsberuhigte Straße“?</b>	
➤	Herr Rosendahl: Nein. Bei den neuen Straßen (in Konzeptplanung benannt als „Altes Dock“ bzw. „Zum neuen Bahnhof“) wird es sich um keinen „verkehrsberuhigten Bereich“ (entsprechend Straßenverkehrsordnung Verkehrszeichen 325 mit der Vorgabe Schrittgeschwindigkeit) handeln, es ist jedoch eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h geplant.
<b>Rückfrage zum ZOB auf dem Dockgelände und den Bussen mit den Schülern, die die IGS besuchen.</b>	
➤	Herr Rosendahl: Vom Dockgelände ist eine fußläufige Anbindung zur Schule geplant. Die Straße „Altes Dock“ ist dazu zu überqueren. Ziel bei diesen Planungen ist es, die Sicherheit der Schüler zu gewährleisten.
<b>Hat sich die Gemeindeverwaltung bezüglich der beiden Grundstücke auch selbständig auf die Suche nach Investoren gemacht? Zum Beispiel die Ansiedlung des Filialisten Ernsting's Family wäre für Augustfehn wünschenswert.</b>	
➤	Herr Huber: Die Gemeindeverwaltung ist immer im Gespräch mit und auf der Suche nach Unternehmen, die sich in der Gemeinde Apen ansiedeln möchten/sollen und damit das Angebot in der Gemeinde erweitern. Für den westlichen Bereich des Dockgeländes ist allerdings weniger Handel, sondern eher eine Dienstleistungs- und Wohnnutzung geplant. Der Bereich Handel soll im Osten des Dockgeländes verortet werden.
<b>Gibt es von Seiten der Gemeindeverwaltung Vorgaben zur Ansiedlung zum Beispiel von Ärzten oder Angeboten zur Kinderbetreuung?</b>	
➤	Herr Janssen: Konkrete Vorgaben gibt es diesbezüglich nicht. Jedoch können solche Aspekte Kriterien sein, anhand derer die von den Bietern eingereichten Konzepte mit entsprechenden Nutzungsoptionen bewertet werden und schlussendlich zur Auswahl des Käufers führen.
<b>Wurden die direkten Nachbarn zum Turm befragt?</b>	
➤	Herr Huber: Nein. Aber im Rahmen der beiden Bürgerbeteiligungsveranstaltungen können sich ja alle Bürgerinnen und Bürger einbringen.

<b>Gibt es bereits Aussagen zur Materialität eines möglichen Turmes? Eine Glasfassade würde ja eher nicht passen.</b>	
➤	Herr Janssen: Auch die Materialität eines (möglichen) Turmes würde in die Konzeptbewertung einfließen. Darüber hinaus würden aber auch die Einbindung in das Ortsbild sowie die Bebauungsstruktur der Nachbarschaft etc. bewertet werden.
<b>Hinweis, dass die Schaffung von zentralem Wohnraum sehr sinnvoll ist und nachgefragt wird. Auch eine Turmlösung, sofern sie sich n das Ortsbild anpasst, wäre denkbar.</b>	
<b>Verweis auf die Problematik, dass man von einem Turm in die angrenzenden Gärten gucken könne.</b>	
➤	Herr Janssen: Dieser Aspekt wie auch weitere Themen (zum Beispiel die Verschattung) würden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Grundsätzlich ist auch hier die Niedersächsische Bauordnung mit ihren Abstandsregelungen etc. einzuhalten.
<b>Hinweis, dass das Turmprojekt noch nicht überzeugt habe und eine Höhe von 25 Metern zu hoch erscheine. Wenn es jedoch zu einem Turmbau käme, wäre eine Zugänglichkeit für die Augustfehner wünschenswert. (Anstelle von rein privaten Luxuswohnungen.)</b>	
<b>Hinweis, dass durchaus interessant wäre, wenn er sich gut einfügt.</b>	
<b>Rückfrage zum Thema Brandschutz (Stichwort Drehleiter).</b>	
➤	Frau Müller: Grundsätzlich ist die Niedersächsische Bauordnung zu berücksichtigen. Für alle mehrgeschossigen Gebäude ist ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Die einzige im Landkreis Ammerland vorhandene Drehleiter der Feuerwehr ersetzt keinen zweiten Fluchtweg.
<b>Ist entlang der Bahntrasse eine Lärmschutzwand geplant/notwendig?</b>	
➤	Herr Janssen: Nein. Verweis auf den schalltechnischen Bericht, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurde. Der Bericht benennt jedoch Einschränkungen und macht Aussagen zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen sowie zu Anforderungen an die (Außen-) Wohnbereiche. Hierzu sind textliche Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes zu finden (unter 8: Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).
<b>Hinweis, dass es schwierig werden dürfte, einen 25 Meter hohen Turm an das Ortsbild anzupassen.</b>	
➤	Herr Huber: Das stimmt und genau aus diesem Grund findet das gewählte Verfahren statt. Damit der Bieter eines der beiden Grundstücke erwerben kann, dessen Konzept /Gebäude Augustfehn positiv prägen wird und der mit Hilfe eines entsprechenden Vertrages auch an die Umsetzung seines Konzeptes gebunden ist.

<b>Zustimmung zu einer Turmidee, die Augustfehn so positiv prägen könnte, wie der Wasserturm Westerstede prägt. Auch eine Gastronomie im Obergeschoss wäre wünschenswert. Die in der Präsentation dargestellten Gebäude geben gute Anregungen für die Entwicklung des westlichen Dockgeländes.</b>	
<b>Wie viele Wohnungen könnten auf jeder Etage entstehen?</b>	
➤	Frau Müller: Bei einem Durchmesser von 15 Metern ergibt sich eine Bruttogrundfläche von 176 qm. Abzüglich der Flächen für Treppenhaus etc. wären maximal zwei Wohneinheiten pro Etage vorstellbar.
<b>Braucht Apen/Augustfehn mehr Ärzte?</b>	
➤	Herr Huber: Das Thema ärztliche Versorgung ist ein grundsätzliches Thema. Laut kassenärztlicher Vereinigung, die für die Besetzung von ärztlichen Stellen zuständig sind, sind aktuell alle ärztlichen Stellen in der Gemeinde Apen besetzt und es gibt keine Möglichkeit weitere Ärzte zum jetzigen Zeitpunkt anzusiedeln. Dennoch ist es wichtig die langfristige Besetzung der bestehenden Stellen im Auge zu behalten, Stichwort Nachfolgeregelung. Und sollten Fachärzte in die Gemeinde geholt werden, so müssen ihnen moderne Räumlichkeiten (barrierefrei etc.) angeboten werden. Demzufolge wäre es wünschenswert, wenn potenziellen Investoren entsprechende Räumlichkeiten (für Praxen oder auch Kanzleien etc.) vorhalten würden.
<b>Verwunderung über die anspruchsvolle Gestaltung des neuen Bahnübergangs zum Park &amp; Ride Platz (keine standardisierte Gestaltung).</b>	
➤	Herr Huber: Die Gemeinde Apen hat sehr darum gekämpft eine hohe Qualität hinsichtlich Gestaltung etc. zu erlangen.
<b>Wird es noch eine Bürgerbefragung zum Thema „Turm“ geben?</b>	
➤	Frau Müller: Diese Befragung findet im Rahmen dieser ersten Bürgerbeteiligung gerade statt.
<b>Dank für die Veranstaltung</b>	
<b>Dank für diesen neuen Weg der Information und Beteiligung. Man hoffe auf interessante Konzepte.</b>	

Nachdem keine weiteren Rückfragen oder Hinweise via Chat eingehen, bittet **Frau Müller** die Teilnehmenden darum, sich die zweite Phase der Bürgerbeteiligung mit Veranstaltungen am 29. und 30 September 2021 vorzumerken. An diesem zwei Tagen werden die potenziellen Käufer/Investoren ihre Konzepte zur Entwicklung der beiden Grundstücke vorstellen. Die Meinung der Bürgerinnen und Bürger soll dann in die Entscheidung der politisch Verantwortlichen einfließen.

Frau Müller fasst noch einmal die Anregungen und Hinweise zusammen.

**Bürgermeister Huber** dankt im Anschluss allen Teilnehmenden. Zwischenzeitlich nahmen bis zu 70 Personen an dieser erstmals online stattfindenden Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung teil. Noch in der kommenden Woche können weitere Anregungen/Fragen per Telefon oder auch schriftlich an die Gemeinde gerichtet werden. Frau Müller hat darauf verwiesen, dass die Bürgerinnen und Bürger wieder die Möglichkeit der Einbindung haben, wenn die Bieter ihre Konzepte vorstellen. Danach fällt dann der Rat der Gemeinde Apen die Entscheidung zum Verkauf der Grundstücke.

Redaktioneller Hinweis zu Anregungen/Hinweisen im Nachgang der Veranstaltung:

Eingegangen per E-Mail am 4. Mai 2021:

- Hoher Turm unpassend (Stichwort Aussicht und Verweis auf Turmbeispiele in Bad Zwischenahn oder Westerstede)
- Bestehende Gastronomie ist zu unterstützen und keine Konkurrenz zu schaffen
- Ärztehaus auf dem Dockgelände wäre wünschenswert

18. KW: Weitere telefonische Anfrage einer potentiellen Betreiberin einer Gastronomie in dem Bereich.

➤ Auch diese Anregungen fließen in die weitere Ausarbeitung der Bewertungskriterien ein.