

Protokoll
über die Sitzung des Ausschusses für
Planungs- und Umweltangelegenheiten
am Dienstag, den 29.08.2017,
im Schlosssaal Bleeck

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.45 Uhr

Anwesend: Herr Bredfeldt als Vorsitzender
 Frau Meins
 Herr Schadendorf
 Herr Weiß
 Herr Baum
 Herr Koch
 Herr Poggensee
 Herr Wrage ab 19.11 Uhr
 Herr Helmcke als Vertreter für Herrn Schröder-Doms
 Herr Behm als Vertreter für Herrn H. Müller

Nicht stimmberechtigt: Herr Kalpakidis
 Beauftragte für Menschen
 mit Behinderung: Frau Höch fehlt entschuldigt
 Seniorenbeirat: Herr Ahrens
 Ortsnaturschutzbeauftragter: Herr Krüger
 Von der Verwaltung: Herr Bürgermeister Kütbach
 Protokollführer: Herr Reinbacher

Tagesordnung

Öffentlicher Teil der Sitzung

Nr.	Bezeichnung
1.	Einwohnerfragestunde
2.	1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich Bimöhler Straße“ hier: Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/öffentlichen Auslegung des Planentwurfes
3.	Antrag des Amtes Bad Bramstedt-Land auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lohstücker Weg“ hier: Erweiterung des Amtsgebäudes
4.	1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Nord II“ hier: Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit/öffentlichen Auslegung
5.	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor“ hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
6.	2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Alt-Bissenmoor“ hier: Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit/öffentliche Auslegung des Planentwurfes
7.	Bericht der Verwaltung
8.	Verschiedenes

Nicht öffentlicher Teil der Sitzung

Nr.	Bezeichnung
9.	Planungs- und Grundstücksangelegenheiten

Herr Bredfeldt eröffnet die Sitzung, begrüßt die Erschienenen und stellt fest, dass der Ausschuss beschlussfähig ist. Gegen die Einladung werden keine Einwendungen erhoben.

TOP 1	Einwohnerfragestunde
--------------	-----------------------------

Ein Einwohner ist anwesend. Die Presse wird durch Herrn Roofls vertreten.

TOP 2	1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich Bimöhler Straße“ hier: Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/öffentlichen Auslegung des Planentwurfes
--------------	---

Herr Bredfeldt führt in das Thema ein und verweist auf die Sitzungsvorlagen.

Der Protokollführer erläutert kurz die wesentlichen Änderungsinhalte dieser Planung, nämlich die Regelung der Zulässigkeit von „Staffelgeschossen“, Änderung der gestalterischen Festsetzung für den Mischgebietsbereich. Der Entwurf hat in der Zeit vom 24.07. bis zum 23.08.2017 öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis ist in der vorliegenden Tabelle mit Abwägungsempfehlungen dargestellt. Substantielle Hinweise hat es nicht gegeben.

Herr Schadendorf wiederholt in diesem Zusammenhang seinen Vorschlag, vor dem Hintergrund der relativ zügigen Vermarktung der Grundstücke durch die LEG, künftige Wohnflächenentwicklung in Eigenregie der Stadt durchzuführen.

Weiterhin spricht er in Sachen Klimaschutz an, dass offensichtlich schwarze Dachpfannen, die in dem Plangebiet zugelassen sind, negative Klimaschutz Auswirkungen haben. Dieses Thema sollte man auch mit auf die Agenda der Beratungen des Klimaschutzkonzeptes nehmen.

Zu diesem Thema gibt es von **Herrn Bredfeldt** und **Herrn Ahrens** abweichende differenzierte Meinungen.

Nach kurzer weiterer Aussprache stellt **Herr Bredfeldt** die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren mit den Abwägungsvorschlägen zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

Der Ausschuss empfiehlt dann, der Stadtverordnetenversammlung die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 57 „Südlich Bimöhler Straße“ als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

TOP 3	Antrag des Amtes Bad Bramstedt-Land auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lohstücker Weg“ hier: Erweiterung des Amtsgebäudes
--------------	--

Herr Bredfeldt führt in das Thema ein und verweist auf den vorliegenden Entwurf zur Änderung des B-Planes Nr. 20.

Der Protokollführer erläutert dazu den Planinhalt. Es besteht die Absicht, dass vorhandene Amtsverwaltungsgebäude auf der Fläche des jetzigen Parkplatzes des Amtes am Lohstücker Weg zu erweitern. Der „Baustil“ des Bestandsgebäudes soll übernommen werden. Als Ersatz für die jetzigen Stellplätze ist eine Teilfläche des Grundstückes unmittelbar am Lohstücker Weg vorgesehen.

Herr Weiß thematisiert den Hochwasserschutz in diesem Zusammenhang, da das geplante Gebäude teilweise in den Gewässerschutzstreifen zur Osterau hineinragt. Außerdem hält er die im B-Plan vorgesehene Zufahrt zu den Parkplätzen am Lohstücker Weg für sehr kritisch.

Herr Helmcke begrüßt die Entwicklung und die Absicht des Amtes sich zu erweitern generell. Er bedauert es, dass es nach wie vor keine gemeinsame Zielsetzung des Amtes und der Stadt in dieser Frage gibt.

Thematisiert wird im Anschluss dann die Frage der Positionierung der neuen Stellplatzanlage.

Herr Schadendorf regt an, die Stellplatzanlage dem öffentlichen Parkplatz Lohstücker Weg zuzuordnen, was nach seiner Auffassung dann zu einer städtebaulich besseren Nutzung des dazwischen liegenden Grundstückes führen könnte.

Herr Ahrens fragt, ob es nicht möglich wäre, den Parkplatz des Freibades für Stellplatzzwecke des Amtes zu nutzen?

Das wird jedoch von mehreren Ausschussmitgliedern als keine geeignete Lösung angesehen.

Herr Bredfeldt fasst das Beratungsergebnis zusammen und weist darauf hin, dass die mit dieser Planung verbundene Grundstücksangelegenheit im anschließenden nicht öffentlichen Teil noch zu erörtern sein wird. Nach dem Meinungsbild der vorangegangenen Diskussion ist erkennbar, dass die Stadt grundsätzlich bereit ist, den Bebauungsplan zur Schaffung weiterer Baurechte für das Amt zu ändern. Er empfiehlt insofern die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lohstücker Weg“ zu beschließen. Voraussetzung für die Einleitung des Planverfahrens wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sein.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 4	1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Nord II“ hier: Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit/öffentlichen Auslegung
--------------	---

Herr Bredfeldt führt in das Thema ein und verweist auf die übersandten Unterlagen. Der Planinhalt befasst sich ausschließlich mit der generellen Zulassung von sogenannten Betriebswohnungen, die in der ursprünglichen Fassung bisher nur ausnahmsweise zulässig sind.

Der Protokollführer verweist auf die Abwägungsempfehlung zu der Stellungnahme der Privatperson A in den Abwägungsvorschlägen. Festzustellen ist, dass es zur Definition des Begriffes „untergeordnet“ keine planungsrechtliche Grundlage gibt. Unbenommen davon bleibt die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung durch Kaufvertrag. In der nachfolgenden Diskussion erläutert **Herr Schadendorf** nochmals seine Argumente dafür, grundsätzlich die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen auch für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Das Wohnen darf generell nur nachrangig und eben deutlich untergeordnet erfolgen.

Herr Wrage sieht das auch so und hält zumindest dann eine zivilrechtliche Regelung für erforderlich.

Der Protokollführer empfiehlt, die Definition des Begriffes „untergeordnet“ durch die Relation „maximal 30 Prozent Wohnflächenanteil bzw. mindestens 70 Prozent Flächenanteil gewerbliche Nutzung“ zivilrechtlich zu sichern.

Nach kurzer Aussprache schließt sich der Ausschuss dieser Empfehlung an.

Herr Bredfeldt fasst das Beratungsergebnis zusammen und empfiehlt, die Abwägung zu den vorliegenden Stellungnahmen gemäß Abwägungsliste zu beschließen, ergänzt durch die Definition des Begriffes „untergeordnet“ in der genannten Relation „30/70“.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen 1 Enthaltung

Herr Bredfeldt empfiehlt dann, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, den Satzungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Nord II“ zu fassen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen 1 Enthaltung

TOP 5	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor“ hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
--------------	--

Herr Bredfeldt führt in das Thema ein. Er erinnert an die zahlreichen Beratungen mit dem Ergebnis der grundsätzlichen Entscheidung, die früheren Planungsziele zur Entwicklung des Sondergebietes zu ändern. Der Protokollführer erläutert kurz den Planungsinhalt. Es sollen Baurechte geschaffen werden für den Bau eines Golfhotels und den Bau von Golfappartementwohnungen. Im Bereich des bisherigen Betriebshofes werden erweiterte Nutzungen golfplatzbezogen zugelassen. Diese Planung ist städtebaulich eng verzahnt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes, die in der benachbarten Fläche grundsätzlich Wohnen zulassen soll. Dieses Planverfahren wird demnächst in die Beteiligungsrunde gehen.

Nach kurzer Aussprache empfiehlt **Herr Bredfeldt**, die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen laut beiliegender Abwägungsliste zu beschließen und den vorliegenden Planentwurf zu beschließen. Die Begründung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 6	2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Alt-Bissenmoor“ hier: Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit/öffentliche Auslegung des Planentwurfes
--------------	---

Herr Bredfeldt führt in das Thema ein und verweist auf die vorliegende Abwägungsliste. Von zwei Privatpersonen wurden Bedenken gegen diese Planänderung erhoben, die im Wesentlichen zum Inhalt hat, dass die bisherige zulässige Grundfläche von 150 auf 180 qm erweitert werden soll.

Herr Helmcke findet es gut, dass unabhängig vom Ergebnis, Bedenken von Nachbarn in der heutigen Form in der öffentlichen Sitzung diskutiert werden. In einem kürzlich beschlossenen anderen Planverfahren wurde das so nicht praktiziert.

Herr Baum ist der Meinung, dass mit dieser Planänderung der Charakter des Plangebietes durch jeweils 30 qm mehr mögliche Grundfläche erhalten bleibt. Insofern hat er keine Bedenken.

Herr Schadendorf fragt nach der Regelung der Firsthöhe im Gebiet. Die Firsthöhe ist mit 10 Metern bereits im Ursprungsplan festgesetzt und bleibt unverändert.

Herr Bredfeldt fasst das Beratungsergebnis zusammen und empfiehlt, gemäß Abwägungsliste zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Herr Bredfeldt empfiehlt dann der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, den Satzungsbeschluss zur 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 43 „Alt-Bissenmoor“ zu fassen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

- **Der Protokollführer** gibt den Termin für die nächste **Arbeitsgruppe Innenstadt** bekannt, nämlich **Donnerstag, der 14. September 2017, um 18.00 Uhr** im Magistratszimmer, Rathaus, bekannt.
- Zur Information ist der Antrag der SPD-Fraktion vom 12.07.2017 zum Thema **Wohnraumbeschaffung auf dem städtischen Grundstück Düsternhoop/Tegelberg** mit der Einladung übersandt worden.

Herr Schadendorf erläutert die Initiative seiner Fraktion mit der dringenden Empfehlung, weitere Baurechte vorrangig für den Sozialwohnungsbau dort zu schaffen. Das Ganze könnte auch mit Beteiligung des Verbandes deutscher Wohnungsunternehmen in einem „Wettbewerb“ durchgeführt werden.

Der Protokollführer sagt dann etwas zu den grundstücksvertraglichen Inhalten aus den Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Es wird eine Kaufpreisnachbesserung geben müssen. Für die weiteren Baurechte wird auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sein.

Herr Behm begrüßt diese Initiative ausdrücklich.

Herr Bredfeldt erinnert an vorangegangene Beratungen zu dieser Thematik und hält es für wichtig, als Anstoß zu dieser Entwicklung eine konkrete Projektbeschreibung zu entwerfen.

Herr Weiß sieht diesen Vorschlag auch positiv, verweist aber auf die verkehrliche Problematik im Düsternhoop, insbesondere mit Blick auf Aspekte der Schulwegsicherung.

Herr Bredfeldt fasst das Beratungsergebnis zusammen als positives Signal in dieser Sache fortzufahren.

Herr Bürgermeister Kütbach wertet die Beratung als Auftrag an seine Verwaltung, weitere erforderliche Schritte einzuleiten.

- Der **Antrag der SPD-Fraktion zum Erlass einer Stellplatzsatzung** vom 20.07.2017 wurde ebenfalls nachrichtlich beigefügt. **Herr Schadendorf** berichtet auf Nachfrage von Herrn Bredfeldt, dass der vorliegende Satzungsentwurf aus Mustern mehrerer Kommunen in Schleswig-Holstein zusammengesetzt ist. Er sieht in Anbetracht der aktuellen Diskussion zu Bauvorhaben im Stadtgebiet dringenden Anlass, eine Satzung in dieser Form zu erlassen.

Herr Helmcke unterstützt die Idee, vorab ggf. eine Richtlinie zur Unterstützung des Handelns der Verwaltung zu erlassen.

Der Protokollführer empfiehlt, den Beratungsentwurf einer solchen Satzung zuvor ausführlich mit weiteren Beteiligten, z. B. der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Segeberg abzustimmen. Auch weitere Inhalte bedürfen noch einer umfassenden Recherche, wie z. B. die Prüfung der Belange des Straßenbaus und des Verkehrs und auch der ordnungsbehördlichen Belange.

Herr Weiß begrüßt es grundsätzlich, dass die Dinge, die man regeln kann, auch geregelt werden. Er empfiehlt, im Rahmen der noch durchzuführenden Recherchen auch die praktischen Erfahrungen anderer Kommunen zu sammeln.

Herr Wrage erinnert daran, dass dieses Thema schon mehrfach Gegenstand der Beratungen im Bauausschuss war. Vor einer weiteren öffentlichen Beratung sieht er auch Beratungsbedarf für die Fraktionen.

Herr Bürgermeister Kütbach sieht das bisherige Beratungsergebnis auch im Sinne einer Selbstbindung der Stadt, Bauherren bereits jetzt auf dieses Thema zu sensibilisieren.

Er wertet das Diskussionsergebnis ebenso als Auftrag für seine Verwaltung, den Gremien einen Beratungsentwurf vorzulegen.

TOP 8	Verschiedenes
--------------	----------------------

- **Herr Weiß** fragt nach dem Grund der **Verlängerung der Sperrung der Glückstädter Straße am Eingang Bleeck**.

Der Protokollführer sagt, dass wegen erforderlicher zusätzlicher Anschlussleitungen die Sperrung länger aufrechterhalten bleiben muss. In dem Zusammenhang berichtet er kurz über den bisherigen erfolgreichen Ablauf der Baumaßnahme.

- Herr Bredfeldt verweist auf den **nächsten turnusmäßigen Sitzungstermin am Montag, den 18. September 2017**.

Herr Bredfeldt schließt dann den öffentlichen Teil und eröffnet den nicht öffentlichen Teil.

TOP 9	Planungs- und Grundstücksangelegenheiten
--------------	---

Nur für den internen Gebrauch!

Gesehen:

gez. Fritz Bredfeldt
Vorsitzender

gez. Hans-Jürgen Kütbach
Bürgermeister

gez. Udo Reinbacher
Protokollführer