

**Protokoll
über die Sitzung des Ausschusses für
Planungs- und Umweltangelegenheiten
am Montag, den 20.11.2017,
im Schlosssaal Bleek**

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 22.00 Uhr

Anwesend: Herr Bredfeldt als Vorsitzender
Frau Meins
Herr H. Müller
Herr Weiß
Herr Wrage
Herr Baum
Herr Koch
Herr Poggensee
Herr Schröder-Doms
Herr Helmcke als Vertreter für Herrn Schadendorf
Herr Schönau ab 19.15 Uhr

Nicht stimmberechtigt: Frau Mißfeldt
Herr Behm
Herr Friedrichs
Herr Wittmaack

Beauftragte für Menschen
mit Behinderung: Frau Höch fehlt entschuldigt
Seniorenbeirat: Herr Rohde als Vertreter für Herrn Ahrens
Ortsnaturschutzbeauftragter: Herr Krüger fehlt entschuldigt

Gäste: Herr Baum und Herr Stellmacher, Architektur +
Stadtplanung Hamburg zu TOP 2 und 4

Von der Verwaltung: Herr Bürgermeister Kütbach
Herr Duwe

Protokollführer: Herr Reinbacher

Tagesordnung

Öffentlicher Teil der Sitzung

Nr.	Bezeichnung
1.	Einwohnerfragestunde
2.	Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor“ a) Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/Beteiligung der Träger öffentlicher Belange b) Entwurfsbeschluss
3.	Antrag, Änderung B-Plan Nr. 32 B „König-Christian-Straße/Bahnhof“, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

4.	Aufstellung 7. Änderung B-Plan Nr. 36 „Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor“, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
5.	Neu! Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern, Rosenstraße 61
6.	Haushaltsplan 2018
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.

Auf Antrag wird die **Tagesordnung um TOP 5 – Neu! Bau von 4 Mehrfamilienhäusern, Rosenstraße 61, einstimmig erweitert**. Die Reihenfolge der bisherigen Tagesordnungspunkte ändert sich entsprechend.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bedankt sich Herr Bredfeldt mit sehr netten Worten - auch im Namen des Ausschusses - bei mir für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und überreicht mir einen Blumenstrauß. Ich sage: „Vielen Dank für alles!“

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Zu Beginn der Sitzung sind 2 Einwohner anwesend. Die Presse wird durch Herrn Behn vertreten. Keine Wortmeldungen.

TOP 2	Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor“
	a) Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
	b) Entwurfsbeschluss

Herr Bredfeldt führt in das Thema ein und weist daraufhin, dass die angekündigte Abwägungsliste nicht mit versandt wurde, da die wesentlichen Inhalte bereits in der vorangegangenen Sitzung am 29.08.2017 ausführlich erörtert wurden. Die Verwaltung wird hierzu ergänzen.

Da es offensichtlich so ist, dass die Planung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 36 Einfluss auf den bisher erörterten Vorentwurf zur benachbarten 6. Änderung des B-Planes hat, bittet er Herrn Stellmacher um weitere Informationen.

Der Protokollführer informiert den Ausschuss dann über die nachträglich noch eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren. Geäußert haben sich unter anderem noch der Kreis Segeberg mit seinen Fachabteilungen zu folgenden Themen: Erhalt und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Erhalt schützenswerten Baumbestandes, Artenschutz, Sicherung der Niederschlagswasserbeseitigung. Auch der Gewässerpflegeverband Bramau geht in seiner Stellungnahme auf die Ableitung des Oberflächenwassers ein. Insbesondere wird auf den Schutz eines verrohrten Verbandsgewässers hingewiesen.

Herr Stellmacher weist darauf hin, dass insbesondere die naturschutzfachlichen Belange im Umweltbericht zur Begründung umfassend bearbeitet werden. Der Ausschuss nimmt abschließend zustimmend Kenntnis.

Herr Stellmacher berichtet dann über die Ergebnisse des erst seit kurzem vorliegenden Emissionsgutachtens, insbesondere über mögliche Auswirkungen des künftigen Hotel- und Golfplatzbetriebes. Die Bewertungen führen im Ergebnis dazu, dass die Nachbarschaft des vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses in der Straße Am Clubhaus dazu führt, dass ein Teilbereich der angrenzenden Stellplätze in der Nachtzeit nicht betrieben werden dürfen, das heißt, es dürfen keine Zu- und Abfahrten stattfinden. Ansonsten würden die nächtlichen Emissionsrichtwerte zum Schutze des Wohngebäudes deutlich überschritten werden.

Die weiteren Ergebnisse wirken sich auf den Vorentwurf der geplanten Wohnbebauung der 6. Änderung aus. Drei der geplanten Baufelder für Wohnbebauung liegen im nächtlichen Emissionsbereich des künftigen Hotel- und Stellplatzbetriebes. Die deutliche Überschreitung der Emissionsgrenzwerte lässt eine Bebauung dort nicht zu bzw. wären erhebliche bauliche Vorkehrungen erforderlich ggf. auch Einschränkungen des Wohnens, um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Im südlichen Bereich werden auch aus emissionsrechtlichen Gründen die ursprünglich zwei Baufelder zusammengefasst zu einem. Nur unter der Voraussetzung der dargestellten Änderungen des Vorentwurfes sind die Bau- und Nutzungsrechte, insbesondere für den Hotelbetrieb, in der 5. Änderung des B-Planes möglich.

Herr Stellmacher geht dann noch kurz auf geringfügige Veränderungen der Gliederung und der Geschossigkeit der geplanten Baukörper ein.

Nach kurzer Aussprache, in der es unter anderem auch um den Nachweis ausreichender Stellplätze geht, fasst **Herr Bredfeldt** das Beratungsergebnis zusammen. Er hebt hervor, dass nach allen bisherigen Beratungen dieser Planinhalt Vorrang hat vor der Schaffung neuer Baurechte auf den Nachbarflächen. Der Ausschuss beschließt dann die vorgestellten Abwägungsergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren. Die vorliegende Planung wird als Entwurf beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 3	Antrag, Änderung B-Plan Nr. 32 B „König-Christian-Straße/Bahnhof“, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Herr Bredfeldt verweist auf die vorangegangene Beratung in der Sitzung am 30.10.2017.

Der Protokollführer stellt dem Ausschuss die überarbeitete Planung des Antragstellers vor. Anstelle der bisher vorgesehenen 3-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss soll dort nun ein 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach entstehen. Es bleibt bei der ursprünglich vorgesehenen Nutzung im Erdgeschoss für gewerbliche Zwecke und in den weiteren Geschossen zu Wohnzwecken. Antragsziel ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, um das Baurecht für das geplante Gebäude zu schaffen. Das Objekt entspricht im Wesentlichen den Regelungen der Gestaltungsatzung.

Herr Helmcke spricht seinen Dank an den Antragsteller dafür aus, dass es gelungen ist in Abstimmung mit der Verwaltung diesen neuen Vorschlag zu präsentieren. Das hat sich nach seiner Meinung gelohnt.

Herr Wrage ist auch der Auffassung, dass dieses Objekt gut dort hinpasst. Konkret gelöst werden, muss noch die Stellplatzfrage.

Herr Bredfeldt stellt fest, dass es heute nicht darum geht, den Bebauungsplan zu beschließen, sondern zunächst nur ein „Richtungsbeschluss“ erforderlich wird. Er sagt, dass auch diese Gestaltungsform seinen Vorstellungen entspricht und damit einen Impuls für die Entwicklung der Flächen im Umfeld des Bahnhofes gegeben werden kann.

Herr H. Müller sieht die intensive Nutzung an dieser Stelle nach wie vor kritisch. Verkehrsfragen sind nicht gelöst, auch perspektivische Entwicklungen der AKN könnten eine Rolle spielen.

Herr Schröder-Doms sieht nach wie vor durch dieses Projekt und die Nutzung positive Einflüsse auf das Bahnhofsumfeld.

Frau Meins hält diesen Entwurf durchaus für ansprechbar. Man sollte nun nicht zu frühzeitig noch nicht geplante Details zerreden.

Der Ausschuss fasst im Ergebnis der vorangegangenen Diskussion dann folgenden Beschluss. Dem Antragsteller wird in Aussicht gestellt, auf der Grundlage des vorliegenden Gestaltungsentwurfes, den Bebauungsplan Nr. 32 B entsprechend zu ändern. Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 1 Enthaltung

TOP 4	Aufstellung 7. Änderung B-Plan Nr. 36 „Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor“
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------

Herr Bredfeldt weist auf die nicht korrekte Bezeichnung des Tagesordnungspunktes hin. Es geht bei dieser Planung um die Festlegung einer neuen städtebaulichen Struktur zur Bebauung mit Einzelhäusern.

Herr Stellmacher erläutert dem Ausschuss dann die Entwicklung des neuen Plankonzeptes. Die jetzigen Baurechte ermöglichen den Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser bis zu 14 m Firsthöhe. Nun ist der Bau von Einzelhäusern auf insgesamt 18 Grundstücken geplant. Die Intensität der Wohnnutzung wird dadurch etwas reduziert. Die künftige Erschließung dieser Wohngrundstücke bedarf keiner öffentlichen Regelung. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit privaten Nutzungsrechten sichern die künftige Erschließung.

Der Protokollführer weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nach Hinweisen von Anliegern in diesem Abschnitt der Golfparkallee offensichtlich zu schnell gefahren wird. Wäre es sinnvoll und ratsam, an geeigneter Stelle geschwindigkeitsmindernde bauliche Maßnahmen zu platzieren?

Er empfiehlt, dieses Thema weiter zu verfolgen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der benachbarten Entwicklungen der 5. und der 6. Änderung des Bebauungsplanes.

Herr H. Müller empfiehlt, dort mal Geschwindigkeitsmessungen vorzunehmen.

Herr Schröder-Doms sieht diese Änderung der Siedlungsstruktur nicht positiv. Es wäre besser gewesen, auf der Grundlage der bestehenden Baurechte, mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern die „soziale Mischung“ des Gesamtbaugebietes zu stärken.

Nach kurzer Aussprache beschließt der Ausschuss die 7. Änderung des B-Planes Nr. 36 als Entwurf. Die Begründung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

TOP 5	Neu! Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern, Rosenstraße 61
--------------	--------------------------------------------------------------

Herr Wrage verlässt den Sitzungsraum und nimmt nicht an der Beratung teil.

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

Der Protokollführer erläutert den Antragsinhalt. Es besteht die Absicht auf dem genannten Grundstück 4 Mehrfamilienhäuser zu bauen. 3 davon mit 4 Wohneinheiten und eines mit 5 Wohneinheiten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28. Dieser B-Plan sieht die Erschließung der Hintergrundstücke durch eine öffentliche Straße vor, die aber bisher, insbesondere wegen fehlenden Grundstückseigentums, nicht realisiert werden konnte. Auf einem Nachbargrundstück sind bereits 2 Wohngebäude im Vorgriff auf die künftige öffentliche Erschließung genehmigt und gebaut worden. Das jetzige Baugesuch berücksichtigt ebenfalls das Freihalten der

künftigen Flächen für eine öffentliche Straße. Dieser Teil soll als private „Erschließungsfläche“ unter anderem für Rettungsfahrzeuge hergestellt und genutzt werden.

Herr Bredfeldt hält diese Entwicklung grundsätzlich im Sinne einer Nachverdichtung für gut.

Herr Weiß hält die geplante Bebauung für zu massiv ggf. mit negativen Auswirkungen auf die umgebende vorhandene Bebauung. Auch der Nachweis der Stellplätze reicht mit 1,0 je Wohneinheit nach seiner Meinung nicht aus.

Herr Helmcke kann sich noch an die damalige Entwicklung dieses B-Planes erinnern. Leider ist es nie zur Umsetzung der Erschließung gekommen. Trotzdem ist dieser Bauungsplan ja gültig und sollte möglichst auch in dieser Form umgesetzt werden. Maximal könnten im Vorgriff nach seiner Meinung nur 3 der geplanten Gebäude realisiert werden.

Der Protokollführer geht dann noch mal auf die Erschließungsstruktur ein. Es bleibt festzustellen, dass die nördlich gelegenen zwei Baufelder keinen Anschluss an die Straße Unter der Lieth haben und dadurch relativ weit vom öffentlichen Straßennetz der Rosenstraße entfernt liegen. Darunter könnte die Qualität der Wohnnutzung insgesamt leiden. Zum Schluss der Diskussion wird dem Antragsteller empfohlen, ggf. auch die Eigentümer des Nachbargrundstückes in die Überlegungen einzubeziehen. Für die beiden südlichen Baufelder kann die Erschließung als gesichert angesehen werden. Insofern wird dafür das Einvernehmen erteilt. Für die beiden nördlichen Baufelder kann die Erschließung erst nach Realisierung der öffentlichen Straße gesichert werden.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen 2 Enthaltungen

Herr Wrage nimmt wieder an der Beratung teil. **Herr Bredfeldt** teilt ihm das Beratungsergebnis mit.

TOP 6	Haushaltsplan 2018
--------------	--------------------

Herr Bredfeldt verweist auf den übersandten Haushaltsentwurf und auf die dieser Einladung beigefügten Tabelle mit den Produktkonten aus dem Fachbereich des Ausschusses.

Herr Helmcke beantragt für seine Fraktion zur Finanzierung des **Baus einer weiteren E-Ladestation für Pkw**, die erforderlichen Mittel in den Haushalt aufzunehmen. Förderperspektiven sollen genutzt werden.

Der Protokollführer ruft dann die aufgelisteten Produktkonten der Reihe nach auf und gibt dazu Erläuterungen. Die Aussprache ergibt im Einzelnen Folgendes:

Zu Seite 299 – Produktkonto 511000.543010 – Bauleitplanung – wiederholt Herr Bredfeldt die kritische Haltung seiner Fraktion zur Entwicklung des Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet Süd. Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

Der Ausschuss stimmt dann über den **Antrag der SPD-Fraktion** ab.

Herr **Bürgermeister Kütbach** empfiehlt, bis zur abschließenden Regelung weiterer Details dieses Projektes, den Beschluss als Tendenzbeschluss zu fassen und mit einem Sperrvermerk zu versehen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 1 Enthaltung

Herr **Bredfeldt** empfiehlt dann abschließend, der Stadtverordnetenversammlung die besprochenen Mittelansätze des Planungsausschusses für 2018 einschließlich des SPD-Antrages zu beraten und zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 1 Enthaltung

TOP 7	Bericht der Verwaltung
--------------	-------------------------------

- Der **Protokollführer** verweist auf die Empfehlung des Bauausschusses vom 13.11.2017, das **Grundstück „Landweg 16“** zu überplanen.

Der Ausschuss diskutiert dann sehr ausführlich darüber, ob für das genannte Grundstück und ggf. benachbarter Grundstücksflächen am Landweg ein Planungserfordernis mit welchen Inhalten besteht oder nicht?

Herr **Weiß** spricht sich dafür aus, den Bereich der Straße Landweg zu überplanen, da dort durchaus Planungsperspektiven für die künftige Entwicklung festgelegt werden sollten.

Herr **Helmcke** sieht das auch so und empfiehlt, dabei auch auf die Regelungen des Rahmenplanes zurückzugreifen.

Herr **H. Müller** teilt diese Auffassung nicht und sieht für den Bereich zurzeit keinen Planungsbedarf.

Die Verwaltung wird abschließend gebeten zur Vorbereitung weiterer Beratungen, mögliche Planungsziele zur Diskussion vorzubereiten.

- Der **Protokollführer** informiert darüber, dass im Bereich der Grundstücke Glückstädter Straße 60-62 auf einem städtischen Ufergrundstück an der Bramau, **acht Rosskastanien dringend gefällt werden müssen**. Ursache ist eine Erkrankung durch den Brandkrustenpilz. Die Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde und die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg liegen vor. Der Auftrag dafür ist bereits erteilt. Die Fällung wird demnächst erfolgen.
- Herr **Bürgermeister Kütbach** weist darauf hin, dass am kommenden Mittwoch die nächste **AG-Sitzung in Sachen Klimaschutzkonzept** stattfinden wird.

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

Herr **Bredfeldt** sagt, dass der **nächste turnusmäßige Sitzungstermin Montag, der 15. Januar 2018**, sein wird.

Herr **Bredfeldt** schließt dann den öffentlichen Teil der Sitzung und eröffnet den nicht öffentlichen Teil.

nicht öffentlicher 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



Stadt Bad Bramstedt

Datum: 23.11.2017

Standort Kastanien

Pastoratswiese

Glückstädter Straße

Maßstab 1 : 2.000

