



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg
(SCHÖN/PLA/01/2018) vom 23.01.2018

Anwesend:

Bürgermeister/in

Herr Peter A. Kokocinski

Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

Mitglieder

Herr Ralf Bastian

Herr Horst Bünning

Herr Stefan Hirt

Herr Moritz Keppel

Herr Arnold Lühr

Herr Wolfgang Mainz

Herr Dieter Schimmer

Sachkundige/r

Dr. Heisel

Gäste

Herr Bernd Carstensen

Herr Peter Ehlers

Herr Rainer Kruse

Frau Christine Nebendahl

Herr Klaus Stelck

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 21:30 Uhr
Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg,
Sitzungssaal (Erdgeschoss)

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

- öffentliche Sitzung -

1. Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)
2. Einwohnerfragestunde
3. Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 28.11.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 4. | Beratung und Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Jugendhof Hildesheim, nördlich der Straße Fernautal und östlich und westlich des Linauweg" | SCHÖN/BV/235/2018 |
| 5. | Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Jugendhof Hildesheim, nördlich der Straße Fernautal und östlich und westlich des Linauweg" | SCHÖN/BV/237/2018 |
| 6. | Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet "südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50" | SCHÖN/BV/238/2018 |
| 7. | Bekanntgaben und Anfragen | |

- öffentliche Sitzung -

TO-Punkt 1: Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)

Die Tagesordnung wird einschließlich des nichtöffentlichen Teils genehmigt.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde

Herr Stoltenberg fragt, ob sich die Gemeinde schon einmal Gedanken zu den immensen Betriebskosten einer Schwimmbad gemacht hat. Weiterhin verweist er auf den Bebauungsplan Nr. 13, in dem eine Verlängerung der Albert-Koch-Straße zur Großen Mühlenstraße festgesetzt ist. Bis heute wurde diese Verlängerung nicht umgesetzt, die verkehrliche Situation in dem Bereich ist unzumutbar.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt zum Punkt 2, dass die Gemeinde dabei ist, die Verkehrsplanung fortzuschreiben, die Verlängerung der Albert-Koch-Straße wird da auch noch einmal thematisiert.

Bürgermeister Kokocinski erklärt zum Punkt 1, dass der Gemeinde die Planungszahlen bekannt sind.

Herr Paulsen weist sodann auf den Deichkronenweg hin. Der Zustand ist insbesondere im Bereich Kalifornien sehr schlecht. In 2017 war der Bau nicht möglich und nun wurde in 2018

der Haushaltsansatz für diese Maßnahme reduziert. Gerade als tourismusorientierte Gemeinde muss ganz dringend etwas passieren.

Bürgermeister Kokocinski stimmt zu, dass der Zustand des Deichkronenweges nicht erfreulich ist. Es wird zunächst einmal das Gras zwischen den Platten zurückgeschnitten und die Platten selbst gesichert, damit keine Stolpergefahr mehr besteht. Die Erneuerung des Deichkronenweges gehört jedoch zum Gesamtkonzept der neuen Planung der Strandbereiche und so soll später ein einheitliches Bild entstehen. Die Umsetzung der Planung aus dem Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept wird in Kalifornien beginnen und das bedeutet, dass in 2018 nicht der gesamte Deichkronenweg erneuert werden kann. Aus diesem Grunde wurde der Haushaltsansatz für 2018 reduziert. Ausschussvorsitzender Cordts ergänzt, dass der Deichkronenweg 6 Km lang ist. Nach der Planung müssen zunächst einmal Fördermittel beantragt werden und dann muss auch noch eine Ausschreibung erfolgen. Diese Vorarbeiten kosten schon sehr viel Zeit, sind aber leider unumgänglich.

Auf die Frage von Frau Petersen nach dem aktuellen Stand zur Umsiedlung von Lidl erklärt Ausschussvorsitzender Cordts, dass der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, nun ist zunächst der Investor wieder am Zuge.

**TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom
28.11.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Ausschussvorsitzender Cordts verweist auf eine Mail von Herrn Lüken, der nicht als Gast im Protokoll aufgeführt ist, dies ist nachzuholen. Herr Hirt teilt weiter mit, dass Herr Bastian nicht als abwesend im Protokoll aufgeführt ist, auch dies ist zu korrigieren. Zum Inhalt des Protokolls gibt es keine Anregungen, sodass das Protokoll vom 28.11.2017 damit genehmigt ist. Ausschussvorsitzender Cordts gibt sodann die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung bekannt.

**TO-Punkt 4: Beratung und Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Jugendhof Hildesheim, nördlich der Straße Fernautal und östlich und westlich des Linauweg"
Vorlage: SCHÖN/BV/235/2018**

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die Gemeinde auf Antrag des Landkreis Hildesheim die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durchgeführt hat. Die Fläche des Landkreis Hildesheim im Linauweg ist zwischenzeitlich gesplittet worden, für den Bereich der Sporthalle läuft das Verfahren der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.

Herr Griesbach erläutert sodann den städtebaulichen Vertrag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15. In dem Vertrag geht es insbesondere um die Absicherung der dauerhaften touristischen Nutzung als Ferienhausgebiet. Die Absicherung wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorgenommen und der Landkreis muss sich verpflichten, die Vermarktung durch ein professionelles Unternehmen durchführen zu lassen. Bis heute läuft die Vermarktung durch ein Tochterunternehmen des Landkreis und das soll auch so bleiben. Sollte der Landkreis die Flächen und Gebäude jedoch veräußern, muss er die Verpflichtung zur professionellen Vermarktung an den Rechtsnachfolger weitergeben. Weiterhin wird in dem Vertrag geregelt, dass der Landkreis Hildesheim sämtliche Planungskosten einschließlich der Kosten für die Erstellung des Vertrages übernimmt.

Fragen gibt es zu diesem Punkt nicht mehr, Ausschussvorsitzender Cordts verliert sodann den Beschlussvorschlag der Verwaltungsvorlage.

Beschluss:

Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „Jugendhof Hildesheim, nördlich der Straße Fernautal und östlich und westlich des Linauweg“ zuzustimmen.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 5: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Jugendhof Hildesheim, nördlich der Straße Fernautal und östlich und westlich des Linauweg"
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/237/2018

Ausschussvorsitzender Cordts erläutert noch einmal kurz die Entwicklung des Planverfahrens zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.

Herr Griesbach stellt sodann die Abwägung der während des Planverfahrens vorgetragenen Anregungen von den Behörden sowie der Öffentlichkeit anhand der Abwägungsvorschläge des Planungsbüros vor. So hat der Kreis Plön u.a. auf die touristische Absicherung des Gebietes und auf das unmittelbar anliegende allgemeine Wohngebiet und daraus ggf. entstehende Nutzungskonflikte verwiesen. Die Absicherung der touristischen Nutzung erfolgt durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages, der soeben beschlossen wurde. Ein Nutzungskonflikt zum allgemeinen Wohngebiet wird nicht gesehen, weil das allgemeine Wohngebiet schon jetzt von touristischen Nutzungen umgeben ist und die zusätzlich geplanten Ferienhäuser im Bereich des Heimleiterhauses eher kleinteilig bleiben und sich damit in die umgebenden Nutzungen einfügen. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat in 2017 in zwei Urteilen bestätigt, dass eine Ferienhausnutzung unmittelbar neben einer allgemeinen Wohnnutzung nicht zwingend zu Konflikten führen muss. Bei der Bestandsaufnahme des Bebauungsplangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung wurde festgestellt, dass im Bereich des allgemeinen Wohngebietes auch bereits eine Ferienhausvermietung stattfindet. Konflikte hat es bis heute offensichtlich nicht gegeben, sodass zu erwarten ist, dass auch diese geringfügige Erweiterung mit Ferienhäusern nicht zu Konflikten führen wird.

Die Landesplanungsbehörde hat bestätigt, dass das Gebiet im Landesentwicklungsplan im Schwerpunktraum für Tourismus liegt und die Planung damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Weiterhin wurde auf die Absicherung der touristischen Nutzung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit und ein Nutzungs- und Betreiberkonzept hingewiesen, diese Absicherung ist durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgt.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume hat eine schalltechnische Untersuchung wegen des Sportplatzes gefordert. Da der Sportplatz und die Sporthalle auch in der Zukunft nicht mehr genutzt werden, ist ein Schallgutachten nicht erforderlich.

Abschließend wurde von einer Privatperson auf einen möglichen Nutzungskonflikt zum allgemeinen Wohngebiet hingewiesen. Es wird u.a. gefordert, dass größere Abstandsflächen eingehalten und keine Vorbauten in Richtung Westen zugelassen werden. Weiterhin wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes gefordert, weil dieser das Gebiet als Jugendhof darstellt. Das allgemeine Wohngebiet ist bereits von touristischen Nutzungen umgeben, zu Nutzungskonflikten ist es offensichtlich noch nicht gekommen. Durch die geplante geringfügige Erweiterung mit Ferienhäusern wird kein steigendes Konfliktpotential gesehen. Auch hier sei auf die Gerichtsurteile des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen. Außerdem findet selbst in dem kleinen allgemeinen Wohngebiet schon seit Jahren eine Ferienhausvermietung statt, was nicht zu Konflikten geführt hat. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach

§ 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan muss dementsprechend nur durch eine Berichtigung angepasst werden, die Durchführung eines Änderungsverfahrens ist nicht erforderlich.

Fragen ergeben dazu nicht, sodass der folgende Beschluss gefasst wird.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Abwägung der während des Offenlegungsverfahrens vorgetragenen Anregungen den vorliegenden Abwägungsvorschlägen des Planungsbüros entsprechend vorzunehmen (Abwägungsbeschluss).
2. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „Jugendhof Hildesheim, nördlich der Straße Fernautal und östlich und westlich des Linaweg“ in der vorliegenden Fassung zu beschließen (Satzungsbeschluss). Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung im Probsteier Herold rechtskräftig zu machen. Er ist mit Begründung auch im Internet zur Einsichtnahme bereitzustellen.

Stimmberechtigte: 8				
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0	

TO-Punkt 6: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet "südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbauk und östlich der Landesstraße 50"
hier: Vorstellung von Planvarianten und Beschluss zur weiteren Vorgehensweise
Vorlage: SCHÖN/BV/238/2018

Ausschussvorsitzender Cordts erläutert die bisherige Entwicklung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 zur Ausweisung eines Neubaugebietes hinter den Kleingärten. Bürgermeister Kokocinski ergänzt die Ausführungen und erklärt, dass dies ein umfangreiches Projekt ist, zu dem es viele Wünsche und Bedarfe gibt, die so weit wie möglich abgedeckt werden sollen. Heute geht es dabei um ein paar wesentliche Punkte, die beraten und beschlossen werden sollen, um in der Planung weiter voranzukommen. Die Planer haben dazu verschiedene Varianten erstellt, die nun gleich vorgestellt werden. Insbesondere sind in Schönberg Kita-Plätze knapp, sodass eine Berechnung ergeben hat, dass eine Kita mit Erweiterungsmöglichkeit auf bis zu 5 Gruppen in der Planung berücksichtigt werden muss. Dafür ist der Standort für die Kita auch von besonderer Bedeutung. Weiterhin wurden die verkehrliche Haupterschließung des Gebietes in zwei Varianten und die Standorte für Mehrfamilienhäuser und eine Seniorenwohnanlage geprüft. Von Seiten der Verwaltung wird die Variante 5.3 als Grundlage für die weitere Planung vorgeschlagen. Sie beinhaltet eine Kita außerhalb des direkten Neubaugebietes ebenso wie eine Seniorenwohnanlage. Die örtlichen Gegebenheiten von der Topographie bis zur Anbindung einer Fuß- und Radwegverbindung zum Versorgungszentrum und in Richtung Bahnhof beinhalten alle Planvarianten.

Herr Dr. Heisel stellt sodann die verschiedenen Planvarianten ausführlich anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation wird Bestandteil des Protokolls.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich bei Herrn Dr. Heisel für die umfassende Vorstellung der Planvarianten. Es geht nun darum, die Eckpunkte festzulegen, damit die Fachplaner weiterarbeiten können. Die Planvarianten wurden in Arbeitssitzungen vorbesprochen. So muss das Regenrückhaltebecken aufgrund der Unfallträchtigkeit eingezäunt werden. Die Kita außerhalb des Neubaugebietes zu legen, ist allein schon wegen der guten Verkehrsanbindung direkt an der Straße Kuhlenkamp sehr vorteilhaft. Bei der Anordnung der verschiedenen Wohntypen verweist Ausschussvorsitzender Cordts auf den großen Bedarf an Seniorenwohnungen. Die Belange des Umweltschutzes und der Grünordnung können erst dann weiter ausgearbeitet werden, wenn der Grundsatzbeschluss zur Bebauung gefasst wurde. Ob die Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des bevorstehenden Planfeststellungsverfahrens zur Reaktivierung der Bahnlinie auch vom Betreiber der Bahn zu zahlen sind, bleibt abzuwarten. Im nächsten Schritt sollte eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Ggf. sollte ein Model von dem Neubaugebiet angefertigt werden, es stellt sich dabei jedoch auch die Frage nach den Kosten, weil das Anfertigen eines Modells auch durch die Hanglage sehr aufwendig sein wird. Im weiteren Verfahren sollte dann auch eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchgeführt werden und abschließend sollte möglichst entschieden werden, wo die Ausgleichsflächen für diesen erstmaligen Eingriff in Landschaft und Natur liegen sollten. Dies könnte im Gemeindegebiet Schönberg, aber auch außerhalb Schönbergs sein.

Herr Mainz erklärt, dass der SPD-Fraktion die Planvariante 5.3 am nächsten kommt. Insbesondere ist der Standort der Kita dort gut gewählt und auch das Seniorenwohnen berücksichtigt. Die Wartezeiten beim ASB sind ja zwischenzeitlich sehr lang geworden. Durch ein Angebot an Seniorenwohnungen werden dann auch wieder Einfamilienhäuser in Schönberg frei. Es stellt sich dann noch die Frage, in wie weit auch der Bau von Sozialwohnungen möglich wird.

Herr Bünning erklärt für die EIS-Fraktion, dass ebenfalls die Planvariante 5.3 als weitere Grundlage favorisiert wird. Weiter regt Herr Bünning an, den Knick im Süden des Gebietes zu erhalten, wobei dann jedoch die Pflege geregelt sein muss. Ob der Knick damit öffentlich werden muss oder der Landwirt südlich der Fläche den Knick pflegen kann, müsste noch geprüft werden. Zu den geplanten Häusern entlang des Kleingartengeländes regt Herr Bünning an, keine Balkone zuzulassen, weil damit eine direkte Einsicht in die anliegenden Kleingartengrundstücke gegeben wäre. Bei dem Geschosswohnungsbau weist Herr Bünning auf

einen möglichen Schattenwurf hin, der berücksichtigt werden sollte. Abschließend empfiehlt Herr Bünning westlich des Regenrückhaltebeckens einen Fußweg am Wasser anzulegen.

Zum Knickerhalt im Süden des Gebietes erklärt Herr Dr. Heisel, dass die Unterhaltung schwierig wird, wenn der Knick in Privateigentum verbleiben soll. Die Untere Naturschutzbehörde erkennt den Knick dann auch nicht mehr als solchen an. Er empfiehlt daher eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen, wobei das Neubaugebiet sehr wohl zum Süden hin eingegrünt werden soll. Zum Regenrückhaltebecken führt Herr Dr. Heisel aus, dass das Becken zur Pflege umfahren werden muss und dadurch kein Platz für einen Fußweg mehr verbleiben wird. Der Umfang des Regenrückhaltebeckens wird jedoch noch exakt ermittelt, danach könnte die Anlegung eines Weges noch einmal geprüft werden. Bei den Gebäuden entlang des Kleingartengeländes sieht Herr Dr. Heisel bei den eingeschossigen Wohngebäuden kein Problem. Bei den zwei und dreigeschossigen Bauten müsste hinsichtlich der Einsicht in die Grundstücke des Kleingartengeländes noch einmal geprüft werden, ob die Gebäude nicht doch noch etwas nach Süden verschoben werden können.

Herr Bastian bedankt sich zunächst bei Herrn Dr. Heisel für die sehr kompetenten Ausführungen. Den Standort der Kita in der Planvariante 5.3 hält er wegen der Verkehrsanbindung für sehr gut. Beim Geschosswohnungsbau geht es letztlich auch um die Finanzierbarkeit. Aus diesem Grunde bittet er die Festsetzungen möglichst flexibel zu halten, um den Bebauungsplan nicht schon nach kurzer Zeit wieder ändern zu müssen. Das Regenrückhaltebecken hält er an dem gewählten Standort auch ohne Weg für gut. Aus Sicherheitsgründen sollte eine Einzäunung des Regenrückhaltebeckens vorgenommen werden. Zur Frage, ob aufgrund der Hanglage schon ein Bodengutachten angefertigt wurde, erklärt Herr Dr. Heisel, dass dieses in Arbeit ist, Probleme werden sich vielleicht in der Niederung ergeben, im Hangbereich werden jedoch keine Bodenprobleme erwartet. Herr Bastian führt weiter aus, dass ihm das „grüne Band“ sehr breit vorkommt. Letztlich muss das Baugebiet auch wirtschaftlich tragbar sein und bei der Breite sollten auch die Pflegekosten berücksichtigt werden. Herr Dr. Heisel erklärt hierzu, dass das „grüne Band“ eine Aufwertung des gesamten Gebietes darstellt. Flächenmäßig nimmt das „grüne Band“ den Gegenwert von 9 Grundstücken ein und bei dem Umfang der möglichen Bebauung sollten diese Kosten kein großes Argument bei der Gesamtfinanzierung sein. Zum Geschosswohnungsbau führt Herr Dr. Heisel aus, dass eine gewisse Flexibilität schon gegeben werden soll, allerdings muss ein gewisser Rahmen, der einzuhalten ist, auch vorgegeben werden.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass bis zum Satzungsbeschluss noch alles möglich ist, das wird der weitere Verlauf zeigen. Zum „grünen Band“ führt Herr Cordts aus, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich einen Wald darstellt. Dieser kann zwar nicht umgesetzt werden, aber dafür wäre als Ausgleich das „grüne Band“ zu sehen.

Auf die Frage von Herrn Ehlers, ob das Volumen des Regenrückhaltebeckens ausreichend ist, erklärt Herr Dr. Heisel, dass die Entwässerung mit dem Ing.-Büro Hauck sowie Herrn Matthies als Leiter des Ortentwässerungsbetriebes abgestimmt wird. Herr Ehlers weist dann darauf hin, dass er eine einzige Erschließung über den Kuhlenkamp als schwierig ansieht. Herr Dr. Heisel entgegnet, dass sehr wohl eine zweite Zufahrt zumindest als Notzufahrt im Nordosten des Gebietes vorgesehen wird. Ausschussvorsitzender Cordts ergänzt, dass Herr Hinz die Verkehrsplanung zu dem Neubaugebiet durchführt und entsprechende Vorschläge unterbreiten wird.

Herr Mainz erklärt, dass die von Herrn Bastian angesprochene Flexibilität Grenzen haben muss. Es kann nicht alles offen gehalten werden, nur um es leichter verkaufen zu können. Eine grobe Richtung muss die Gemeinde hier festlegen. Das „grüne Band“ stellt auch Sicht von Herrn Mainz eine gute Sichtachse dar. Eine zusätzliche Notzufahrt zu dem Neubaugebiet sieht Herr Mainz auch als erforderlich an, es darf aber kein Dauerdurchgang werden, der als Abkürzung genutzt wird.

Bürgermeister Kokocinski findet den Hinweis von Herrn Bastian zur Flexibilität richtig, das ist in der Planvariante 5.3 jedoch schon berücksichtigt. So haben bereits Gespräche mit mehreren Investoren zum Seniorenwohnen stattgefunden. Auch zum Geschosswohnungsbau gibt es einen großen Bedarf. Das geplante Wohn- und Wirtschaftsgebäude in der Bahnhofstraße wird eher Wohnungen im gehobenen Niveau anbieten, im Neubaugebiet soll es eine Mischung geben und es sollen vor allem auch bezahlbare Wohnungen geschaffen werden. Auch hier laufen bereits Gespräche mit Investoren. Zu den Wegeachsen in das Kleingartengelände wurde ein Gespräch mit Herrn Engelhardt geführt. Der Kleingartenverein ist offen für diese Wegebeziehungen und sieht sie auch als Bereicherung an. Bei dem Regenrückhaltebecken geht die Sicherheit vor und deshalb sollte die Gemeinde das Becken auch einzäunen.

Ausschussvorsitzender fragt, ob auch Zuhörerfragen zugelassen werden sollen, der Planungsausschuss stimmt einstimmig zu.

Herr Bracker sieht den Geschosswohnungsbau als problematisch an. Er ist Anlieger am Rosenweg, sein Grundstück liegt etwas tiefer und so befürchtet er einen Schattenwurf auf sein Grundstück. Zur Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens weist auf die in den letzten Jahren immer heftiger werdenden Regenfälle hin. Zum geplanten Lärmschutzwall an der Bahnstrecke fragt Herr Bracker, ob dann auch er einen Wall bekommen würde.

Ausschussvorsitzender Cordts verweist auf das weitere Planverfahren. Die heutigen Planvarianten sind Vorkonzepte, die exakte Planung wird noch erarbeitet. Es wird auch noch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Veranstaltung geben. Da werden den Bürgern die Planungsziele erläutert. Der vollständige Entwurf des Bebauungsplanes wird dann auch noch für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, sodass alle Bürger die Möglichkeit haben, die Planunterlagen einzusehen und Anregungen dazu abzugeben. Zum Lärmschutz muss es zunächst ein Schallgutachten geben, bevor Aussagen dazu getroffen werden können. Allerdings kann sich ein geplanter Lärmschutz dann nur auf das Neubaugebiet beziehen. Wenn weitere bestehende Grundstücke betroffen sind, müssen die Eigentümer selbst an den Betreiber der Bahnlinie herantreten.

Herr Malchau hält die langgestreckte Planung des Regenrückhaltebeckens in der Planvariante 5.2 aus ökologischen Gründen für besser. Es könnte insbesondere einen größeren Flachwasserbereich geben, in dem der Rohrkolben besonders gut angesiedelt werden könnte. Den Standort des Spielplatzes im Bereich des Seniorenwohnens hält er nicht für gut, diesen könnte er sich eher im Bereich der zuvor geplanten Kindertagesstätte vorstellen.

Herr Dr. Heisel erklärt, dass das Volumen des Regenrückhaltebeckens in allen Planvarianten die gleiche Größe hat. Den Spielplatz hält er im Bereich des Geschosswohnungsbaus für sinnvoll. In diesem Bereich sind auch die Reihenhäuser und Doppelhäuser geplant. Diese werden voraussichtlich überwiegend von jungen Familien genutzt.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Ausschuss im Grundsatz der Planvariante 5.3 gefolgt ist. Die privaten Anregungen werden im Protokoll aufgenommen und geprüft. Das erforderliche Volumen des Regenrückhaltebeckens wird noch vom Ingenieurbüro exakt hydraulisch berechnet. Der Knick im Süden des Gebietes wird voraussichtlich nicht zu halten sein, es sei denn, dass die Fläche öffentlich wird und die Gemeinde die Pflege übernimmt. Hier wäre dann die Frage der Kosten der Unterhaltung noch zu klären. Der Geschosswohnungsbau wurde bis auf die Anregung von Herrn Bracker nicht als konfliktrichtig gesehen. Es stellt sich noch die Frage, wo die Ausgleichsflächen für das Neubaugebiet liegen sollen. Dies könnte in der Gemeinde Schönberg, aber auch in einer anderen Gemeinde sein. Der Beschluss dazu könnte im Februar gefasst werden.

Herr Mainz würde die Ausgleichsflächen gern im Gemeindegebiet sehen, da hier auch der Eingriff in Landschaft und Natur vorgenommen wird.

Beschluss:

Von den vorgestellten Planvarianten soll die Variante 5.3 als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bebauungsplanes dienen. Der Geltungsbereich ist um das Grundstück am Kuhlenkamp im Einfahrtbereich zum Neubaugebiet entsprechend zu erweitern.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 7: Bekanntgaben und Anfragen

Ausschussvorsitzender Cordts teilt mit, dass am 17.02.2018 eine Sitzung des Planungsausschusses vorgesehen ist, in der dann u.a. auch Ortsbesichtigungen im Bereich der aktuellen Planungen vorgenommen werden sollen.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Kokocinski
- Bürgermeister -