



## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Gemeinde Schönberg  
(SCHÖN/BA/02/2011) vom 24.02.2011

### Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Sönke Stoltenberg

#### Mitglieder

Frau Rosemarie Benecke

Herr Uwe Kaßler

Herr Henner Meckel

Frau Claudia Petersen

Herr Dieter Schimmer

Herr Horst Wegner

Herr Dieter Winkler

#### von der Verwaltung

Herr Wilfried Zurstraßen

#### Sachkundige/r

Herr Horst Diekmann

Frau Franke

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

#### Gäste

Herr Nils Alpen

Herr Beyer

Herr Claus

Frau Antje Klein

Herr Detlef Klose

Herr Lückemann

Herr Hans-Hermann Malchau

Herr Wolfgang Mertineit

Herr Günter Rahn

### Abwesend:

#### Mitglieder

Herr Jürgen Cordts

Beginn: 20:00 Uhr  
Ende 00:05 Uhr  
Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg,  
Sitzungssaal (Erdgeschoss)

**- öffentliche Sitzung -**

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschrift der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 28.12.2010 und 13.01.2011 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten beschlüsse
3. Aufstellung des B-Planes Nr. 57 (Am alten Bahnhof)
4. Aufstellung des B-Planes Nr. 41 (2.Änderung) - Gr.Mühlenstr./Kl.Mühlenstr - Unterlagen werden nachgereicht
5. Bekanntgaben und Anfragen

**- öffentliche Sitzung -**

**TO-Punkt 1: Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen an den Bauausschuss gestellt.

**TO-Punkt 2: Niederschrift der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 28.12.2010 und 13.01.2011 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche zum Protokoll vom 28.12.2010 und zum Protokoll vom 13.01.2010 vorgetragen.

**TO-Punkt 3: Aufstellung des B-Planes Nr. 57 (Am alten Bahnhof)**

Ausschussvorsitzender Stoltenberg stellt zunächst die bisherige Entwicklung der Planung vor. Die Einrichtung des neuen Versorgungszentrums ist für die Gemeinde Schönberg von ganz besonderer Bedeutung. Dementsprechend wurde auch die Vorstellung des Projektes im Rahmen der Bürgerbeteiligung mit großem Interesse verfolgt. Die Gemeinde hat den Bürgerinnen und Bürgern versprochen, besondere Sorgfalt zu üben. Dabei ist zu erwähnen, dass die bisherige Zusammenarbeit mit der Coop als Investor sehr einvernehmlich abläuft. Nun geht es u.a. zunächst darum, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festzulegen. Hier geht es u.a. um gestalterische Vorgaben, die jedoch nachhaltige Veränderungen bewirken und so sind gerade hier die Details von großer Bedeutung. Die CIMA hat zwischenzeitlich eine abschließende Bewertung der Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen und bestätigt, dass soweit alles korrekt ist.

Herr Kühle erläutert zunächst an einem Planentwurf die derzeitige Situation. Insbesondere geht er dabei auf die Zufahrten, die Parkplätze mit der Einbahnstraßenregelung und die geplanten Gebäudekörper ein. Die technische Umsetzung der Zufahrten sowie die Trenninsel und die Ampelanlage müssen noch mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr abschließend abgestimmt werden. Das erforderliche Verkehrsgutachten wird Bestandteil der

Planung. Sodann geht Herr Kühle auf die Bauflächen und die Ausnutzungskennziffern ein. Für die Baukörper muss eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, weil die Gebäude über 50 m lang sind. Die Höhenfestsetzung der Gebäude richtet sich nach einem Höhenbezugspunkt auf dem Gelände, dieser liegt bei 14,20 m über Normalnull. Im Teilgebiet 2, das den Bestand des Sky-Marktes und die Tankstelle sowie den Reifenhandel betrifft, wurde die Geschossigkeit und die Höhe so übernommen, wie es zuvor bereits besprochen wurde.

Herr Kühle geht weiter auf die Werbeanlagen ein. Hierfür gibt es 4 Standorte, die anhand von Visualisierungen näher erläutert werden. Zu beachten sind dabei die Sichtdreiecke ebenso wie die Parkplätze und die geplanten Bäume. Im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Regenrückhaltebecken geplant, das auch zur Löschwasserentnahme dienen soll. Das Regenrückhaltebecken ist zunächst ein technisches Bauwerk, es läuft jedoch in einen Graben aus, der naturnah gestaltet werden soll. Zum Schallschutz wird es noch eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume geben. Ggf. muss der Bereich der Getränkeanlieferung noch eingehaust werden.

Sodann erläutert Herr Kühle den Textteil B zum Bebauungsplan ausführlich. Hier sind die Verkaufsflächen, Sortimente und Nutzungen festgelegt. U.a. ist dort festgelegt, dass Apotheken und Drogerien nicht zulässig sind. Märkte, Zelte sowie der Hähnchenverkauf sind so, wie es die übliche Praxis ist, auch vorübergehend auf dem Parkplatz zulässig. Zur Dachbegrünung erklärt Herr Claus, dass von Seiten der Coop angeboten wird, dem Wunsch des Bau- und Verkehrsausschusses und des Umweltbeirats zu folgen und die Hauptdächer des neuen Sky- und Aldi-Marktes mit einem extensiven Gründach zu belegen. Die Höhe der Gebäude wird dabei um ca. 50 cm steigen, wobei dies in der Höhenfestsetzung von 7,50 m bereits berücksichtigt ist. Herr Wegner fragt hierzu, ob es Probleme mit der Statik geben könnte. Herr Claus ergänzt, dass die entsprechenden DIN-Vorschriften zu Schneezonen und Jahrhundertregenereignissen eingehalten werden, so dass es hierzu keine Probleme geben wird. Auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Stoltenberg erklärt Herr Claus, dass die Dachnebenflächen als flachgeneigte Dächer mit Folienabdeckung in hellgrau ausgeführt werden sollen.

Ausschussvorsitzender Stoltenberg erklärt, dass noch ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet werden muss, in dem noch zu erstellende Gestaltungspläne, Farbgestaltungen, Bäume, Lampen, Baumaterialien, Pflastermaterial, Sitzmobiliar draußen u.s.w. konkretisiert werden. Herr Kühle ergänzt, dass auch der Müllbereich im städtebaulichen Vertrag näher festgelegt werden muss. Die Fassade der neuen Gebäude mit einer Gesamtlänge von 194 m erläutert Herr Kühle ebenfalls anhand einer Visualisierung. Hier sind hochglänzende Materialien nicht zulässig. Ausschussvorsitzender Stoltenberg spricht die Rückseite der Gebäude an. Es stellt sich die Frage, ob die Gliederung nur durch die Begrünung erfolgen soll oder ob auch Materialwechsel vorgesehen sind. Herr Claus führt hierzu aus, dass ein Materialwechsel aufgrund der Kosten nicht vorgesehen ist, allerdings kann mit einer vernünftigen Begrünung auch eine reizvolle Gestaltung erreicht werden. Es muss nun noch geklärt und festgeschrieben werden, ob Rankhilfen bei 50 % der Fassadenfläche zur Begrünung genutzt werden und aus welchem Material diese bestehen sollen.

Herr Kühle geht sodann auf die textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen ein. Anhand der Visualisierungen wurde das Thema bereits besprochen. Ergänzend wird der Abstand der Werbeanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ebenso textlich festgesetzt, wie die Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Weitere Einzelheiten zu Werbeanlagen werden auch noch in dem städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die maximal zulässige Höhe sowie die Standorte wie auch die notwendige Versetzung der Werbeanlage „Aral“ ist dabei vorzusehen.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in Abstimmung mit Frau Franke und dem Umweltbeirat vorgenommen. Die Baumarten und die Anzahl der Bäume sind im Text nicht fest-

gesetzt, diese werden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens muss zunächst mit der Wasserbehörde und der Feuerwehr abgestimmt werden, weil es sich hier um ein technisches Bauwerk handelt.

Frau Petersen ist etwas irritiert, weil die Visualisierungen zum Teil stark von den früheren Vorstellungen abweichen. Das wurde so nie besprochen. Es betrifft sowohl die Begrünung als auch die Fassade des Reifenhandels. Auch am Aldi-Gebäude fehlt die Begrünung und die Pergola. Herr Claus erklärt hierzu, dass eine Planung auch von der Präzisierung lebt. So wurden die Änderungen teilweise im Rahmen der Parkplatzoptimierung vorgenommen. Am Aldi-Gebäude müssen die Fahrzeuge bis an die Wand heranfahren, um für die Fahrgasse genügend Platz zu haben. Aus diesem Grunde wurde auch auf die Pergola in dem Bereich verzichtet. Hierzu schließt sich eine Diskussion an. Im Ergebnis sollen alle fensterfreien Flächen begrünt werden, wenn in diesen Teilen auf eine Pergola verzichtet wird. Frau Petersen hält die Planung der Parksituation und der Fahrgassen für gefährlich für die Fußgänger, weil sie so im Bereich der Fahrgasse laufen müssen und nicht an der Gebäudewand von Aldi. Ausschussvorsitzender Stoltenberg regt an, eine Wegeführung durch unterschiedliche Pflasterfarben zu kennzeichnen. Es ist auch sicherzustellen, dass keine Plakatwerbung an der Aldiwand vorgenommen wird, denn um dies zu verhindern, ist zwingend die Begrünung vorgesehen. Weiter erklärt Ausschussvorsitzender Stoltenberg, dass auch die Gestaltung der Fassade des Reifenhandels noch geklärt werden muss. Hier muss unbedingt eine Anpassung an die neuen Gebäude für den Fall der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Neugestaltung erfolgen, diese Festsetzungen müssen noch in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Herr Claus erklärt, dass diesbezüglich noch Verhandlungen mit dem Eigentümer geführt werden. Werbung an der Aldiwand wird es nicht geben, Coop hat letztlich ein großes Eigeninteresse, dass hier keine Verschandelung erfolgt. Ausschussvorsitzender Stoltenberg ist der Auffassung, dass diese Themen besprochen wurden und als entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden müssen. Dazu gibt es im Ausschuss auch keine gegensätzliche Meinung.

Umweltbeiratsvorsitzender Malchau ist erfreut, dass die vom Umweltbeirat vorgetragenen Punkte in die Planung aufgenommen wurden. Er weist noch darauf hin, dass die geplanten Bäume Pflanzgruben von mindestens 12 cbm haben sollten. Letztlich werden die großen Kronen in den Aufenthaltsbereichen und auch im Stellplatzbereich viel Schatten bieten. Weiter regt Herr Malchau die Möglichkeit an, Schwalbennistplätze in den Fassaden aufzunehmen und auch an den Fledermausschutz zu denken. Ausschussvorsitzender Stoltenberg ergänzt, dass bereits nach dem Abriss der Gebäude Ausweichquartiere für Fledermäuse aufgestellt werden müssen. Herr Klose bekräftigt noch einmal die Notwendigkeit der 12 cbm großen Pflanzgruben für die Bäume, das zu verlegende Pflaster sollte wasserdurchlässig sein. Firma Coop, Frau Franke und der Umweltbeirat kümmern sich um die kurzfristige Umsiedlungsmöglichkeit der Fledermäuse.

Abschließend erklärt Ausschussvorsitzender Stoltenberg, dass nun der Beschluss über den Plan und die textlichen Festsetzungen erfolgen sollte, wie Herr Kühle dies vorgetragen hat, jedoch unter Einbeziehung der vorstehenden ergänzenden Beratungen. Die hier besprochenen Details, die nicht bindend im Bebauungsplan festgesetzt werden können, sollen in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Der Ausschuss beschließt einstimmig die Vorgaben für den Bebauungsplan und die hier besprochenen Ergänzungen für den städtebaulichen Vertrag.

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

**TO-Punkt 4: Aufstellung des B-Planes Nr. 41 (2.Änderung) -  
Gr.Mühlenstr./KI.Mühlenstr - Unterlagen werden nachgereicht**

Ausschussvorsitzender Stoltenberg verlässt wegen der Besorgnis der Befangenheit für diesen Punkt den Raum.

Herr Winkler übernimmt für diesen Tagesordnungspunkt die Leitung der Sitzung. Zunächst erläutert Herr Winkler die bisherige Entwicklung. Da sich der Sozialträger aus dem Projekt zurückgezogen hat, soll das Konzept geändert werden. Herr Winkler bittet sodann Herrn Diekmann, die neue Planung vorzustellen.

Herr Diekmann erklärt, dass alle in Frage kommenden Sozialträger auf das Projekt angesprochen wurden, leider war jedoch keiner bereit, in das Projekt einzusteigen. Aus diesem Grunde muss die Planung nun umgestellt werden. Anhand eines Planentwurfs erläutert Herr Diekmann das neue Konzept ausführlich. Es sind weiterhin drei Gebäude geplant, die jedoch freistehend sein sollen, weil der zuvor geplante Verbindungsbau nicht mehr erforderlich ist. Da die Fa. Rahn im nördlichen Bereich noch eine Fläche zugekauft hat, wird die Bebauung entsprechend aufgelockert erscheinen. Die Gebäude sollen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten. Die Außenfassade soll in Putz erstellt werden. Da es keinen konkreten Vorhabenträger mehr gibt, sollte das Bebauungsplanverfahren auf einen angebotsorientierten Bebauungsplan umgestellt werden.

Es schließt sich eine umfassende Diskussion an. Bürgermeister Zurstraßen spricht dabei zunächst die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Fassadengestaltung an. Die neue Bebauung sollte sich an das Gebäude „Hein Schönberg“ anpassen. Da stellt sich die Frage, ob dies bei drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss noch gegeben ist. Herr Diekmann erklärt dazu, dass die Gebäudehöhe bei drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss lediglich um ca. 20 cm über dem Gebäude „Hein Schönberg“ liegt. Dieser Unterschied ist nicht wahrnehmbar. Sollte das Staffelgeschoss wegfallen, würden die neue Gebäude über 2 m niedriger sein als „Hein Schönberg“.

In der weiteren Diskussion wird insbesondere die Umstellung des Verfahrens, die Übernahme der Kosten und die Umsetzung der Planung angesprochen. Herr Rahn erklärt, dass die Kosten der Planung selbstverständlich übernommen werden. Die Umsetzung der Planung soll dann ebenfalls zügig erfolgen, wobei das jedoch auch von der Nachfrage abhängt.

Herr Malchau fragt, ob auch ein Gründach für die Gebäude in Frage käme und ob dies auch für die überdachten Stellplätze denkbar wäre. Herr Diekmann erklärt hierzu, dass es technisch kein Problem wäre und letztlich hat die Gemeinde ja auch die Planungshoheit. Zu bedenken ist jedoch, dass die Kosten entsprechend steigen werden. Herr Winkler führt aus, dass der Bauausschuss bereits beschlossen hatte, dass sich die Gestaltung auch hinsichtlich der Dachform und Materialien dem Gebäude „Hein Schönberg“ anpassen sollten.

Herr Winkler erklärt sodann, dass insbesondere die Anzahl der Geschosse und die Fassadengestaltung noch Knackpunkte sein werden. Ein Beschluss soll heute noch nicht gefasst werden. Herr Winkler bittet Herrn Diekmann möglichst kurzfristig eine Visualisierung der neuen Gebäude unter Einbeziehung von „Hein Schönberg“ für die Diskussion in den Fraktionen zur Verfügung zu stellen.

Abschließend erklärt Herr Rahn, dass eine Verblendung der Fassaden erheblich teurer würde und die Gemeinde diese Forderung gut überdenken sollte. Letztlich werden alle drei Gebäude barrierefrei errichtet und es ist geplant, für ein Gebäude altenbetreutes Wohnen von „Hein Schönberg“ aus mit anzubieten.

**TO-Punkt 5: Bekanntgaben und Anfragen**

Bekanntgaben liegen nicht vor und Anfragen werden nicht gestellt.

gesehen:

Stoltenberg  
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach  
- Protokollführer -

Sönke Körber  
- Amtsdirektor -