



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/PLA/01/2015) vom 10.02.2015

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Dirk Osbahr

Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

Mitglieder

Herr Ralf Bastian

Herr Horst Bünning

Frau Christine Nebendahl

Herr Dieter Schimmer

Herr Klaus Stelck

Herr Dieter Winkler

Sachkundige/r

Frau Ayse Bittner

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

Gäste

Frau Margret Bestmann

Herr Peter Ehlers

Herr Christian Lüken

Herr Hans-Hermann Malchau

Abwesend:

Mitglieder

Herr Stefan Hirt

Herr Moritz Keppel

Herr Arnold Lühr

Beginn: 19:00 Uhr

Ende 21:15 Uhr

Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg,
Sitzungssaal (Erdgeschoss)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, diese lautet damit wie folgt:

- 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 14.01.2015 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet "Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41"
5. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Spielplatz Harderkoppel, zwischen Harderkoppel 17 und Georg-Thorn-Straße 22"
6. Bebauungsplan Nr. 64 für das Gebiet "Fußgängerzone, östlich der Niederstraße, westlich des Großparkplatzes Albert-Koch-Straße und südwestlich der Ostseestraße"
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 der unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte genehmigt.

Stimmberechtigte: 7			
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen an den Ausschuss gestellt.

TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 14.01.2015 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Änderungen oder Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung am 14.01.2015 werden nicht vorgetragen, damit ist die Niederschrift genehmigt. Ausschussvorsitzender Cordts gibt so dann die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 14.01.2015 bekannt.

TO-Punkt 4: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet "Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41"
hier: Beratung über Planinhalte

Bürgermeister Osbahr teilt mit, dass die Bauarbeiten am neuen Bauhof weitestgehend abgeschlossen sind. Zum Ende des Schuljahres wird dann auch der Kindergartenbetrieb am alten Bauhof geschlossen. Frau Bittner wird nun die ersten Entwürfe für die neue Nutzung des alten Bauhofs vorstellen. Einen Projektträger gibt es zurzeit zwar noch nicht, aber die Gemeinde sollte bereits den Umfang der geplanten Bebauung, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, der Höhen und auch der überbaubaren Flächen festlegen.

Anhand von drei Beispielen erläutert Frau Bittner sodann mögliche Bebauungen auf dem Grundstück des alten Bauhofs. Das erste Konzept sieht dabei ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vor, die in einem Bereich jedoch auch zwei Vollgeschosse oder ein Staffelgeschoss erhalten könnten. Das Gebiet würde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, die Grundflächenzahl würde Frau Bittner auf 0,3 festlegen. Die Zufahrt erfolgt über die Große Mühlenstraße in Form eines Stichweges mit Wendehammer. Zur Abfallbeseitigung sollten die Tonnen an die Große Mühlenstraße gestellt werden, weil ansonsten der Wendehammer für die Müllfahrzeuge einen zu großen Platz einnehmen würde.

Das zweite Konzept sieht ein Winkel-Reihenhaus rechtsseitig im Eingangsbereich des alten Bauhofs vor. Das Reihenhaus könnte ein oder auch zwei Vollgeschosse erhalten und eine Höhe von 9,50 m bis 10 m erreichen. Die übrigen Gebäude sind wiederum als Einzel- oder Doppelhäuser geplant. Die Erschließungsstraße erfolgt ebenfalls als Stichweg mit Wendehammer, wobei der Wendehammer in diesem Entwurf in eckiger Form dargestellt ist.

Das dritte Konzept sieht im Eingangsbereich linksseitig ein Mehrfamilienhaus vor, das zwei Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss erhalten könnte. Im hinteren Grundstücksbereich könnte links- und rechtsseitig jeweils ein Reihenhaus stehen. Weiterhin sind zwei Einzel- oder Doppelhäuser möglich. Die Bebauung ist so angeordnet, dass keine Störungen durch Einschattungen der Nachbargrundstücke eintreten können. In dem Konzept ist lediglich das Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen geplant, die übrigen Gebäude würden ein Vollgeschoss mit ausbaubarem Dachgeschoss erhalten.

Auf die Frage von Ausschussvorsitzenden Cordts, ob sich die Vorschläge an dem vorhandenen Bebauungsplan orientieren, erklärt Frau Bittner, dass es sich um neue Ideen handelt. Denkbar wären ggf. auch zwei Mehrfamilienhäuser, wobei das Parken dann im vorderen Grundstücksbereich erfolgen müsste, weil Mehrfamilienhäuser mindestens zwei Vollgeschosse erhalten müssen, um noch wirtschaftlich zu sein.

Herr Winkler bemängelt, dass kein Vorschlag für einen reinen Geschosswohnungsbau vorgestellt wurde. Die SPD-Fraktion hat bereits erklärt, dass sie für das Grundstück einen Geschosswohnungsbau favorisiert, er hat erwartet, dass ein entsprechender Vorschlag unterbreitet worden wäre. Frau Bittner erklärt hierzu, dass sie zunächst einmal Ideen gesammelt hätte und über weitere Vorschläge dann diskutiert werden sollte. Ausschussvorsitzender Cordts kann die Enttäuschung von Herrn Winkler nachvollziehen, er weist jedoch darauf hin, dass es sich heute um die erste Vorstellung von Entwürfen für das alte Bauhofgelände handelt und diese selbstverständlich noch änderbar und anpassbar sind. Bürgermeister Osbahr ist ebenfalls der Auffassung, dass es heute um die erste Auseinandersetzung mit dem Plan-

gebiet geht, es ist richtig, dass Geschosswohnungsbau in Schönberg benötigt wird, aber es muss dabei auch betrachtet werden, was sich in dieses Gebiet einfügt. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke sollte noch einmal geprüft werden. Frau Bittner erklärt, dass bei der grundsätzlichen Zulassung von zwei Vollgeschossen die Erschließungssituation überdacht werden muss, weil erheblich mehr Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.

Herr Ehlers weist auf die vorhandenen großen Bäume im hinteren Grundstücksbereich des alten Bauhofs hin und fragt, ob diese bei den Konzepten berücksichtigt wurden. Weiterhin erklärt er, dass Stellplätze auch unter den Gebäuden möglich wären. Frau Bittner hält Tiefgaragen für Mehrfamilienhäuser für durchaus denkbar, den Baumbestand hat sie bisher nicht berücksichtigt. Herr Malchau weist ebenfalls auf den Baumbestand hin, die Eiche und auch die Buche müssten unbedingt stehen bleiben. Frau Bittner entgegnet darauf, dass dafür mindestens 1,5 Kronendurchmesser freigehalten werden müssen und das reduziert dann auch die Baumöglichkeiten. Ausschussvorsitzender Cordts bittet zur nächsten Sitzung entsprechende Alternativen aufzuzeigen. Dabei sollte einerseits eine größtmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks für den Geschosswohnungsbau aufgezeigt und andererseits auch die möglichen Bebauungsmöglichkeiten unter Erhalt der vorhandenen Bäume dargestellt werden.

Auf Anfrage von Herrn Bastian, wie viele Wohneinheiten auf dem Grundstück entstehen könnten, erklärt Frau Bittner, dass sie diese zur nächsten Sitzung zusammenstellen wird. Herr Bastian hält dabei auch ein Pflegeheim oder altenbetreutes Wohnen für möglich, wenn ein entsprechender Investor auftritt.

Ausschussvorsitzender Cordts stellt daraufhin die Frage nach eventuellen gewerblichen Nutzungen, es wäre ja auch ein Mischgebiet vorstellbar. In der anschließenden Diskussion wird insbesondere vorgetragen, dass möglichst kein produzierendes Gewerbe und auch kein Handel zugelassen werden sollte. Aus Sicht der SPD-Fraktion ist der Wohnraum in Schönberg knapp und daher sollte möglichst zahlbarer Wohnraum in mehrgeschossigen Gebäuden geschaffen werden.

Ausschussvorsitzender Cordts bittet Frau Bittner sodann hinsichtlich der naturschutzfachlichen Aspekte Kontakt mit Frau Franke aufzunehmen. Die nächste Sitzung wird am 10.03. stattfinden und dann sollten neue Entwürfe unter Berücksichtigung der heutigen Beratungen vorgestellt und diskutiert werden. Herr Cordts bekant sich bei Frau Bittner und verabschiedet sie damit.

TO-Punkt 5: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Spielplatz Harderkoppel, zwischen Harderkoppel 17 und Georg-Thorn-Straße 22"**
 hier: Beratung über Planinhalte

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Aufstellungsbeschluss für diese Planung bereits gefasst wurde. Es geht auch hier um die erste Beratung der möglichen Planinhalte. Bürgermeister Osbahr ergänzt, dass es um die Schließung der Lücke zwischen den beiden Reihenhäusern geht, auch hier soll der vorhandene Baumbestand möglichst erhalten bleiben.

Herr Kühle erläutert zunächst den Bestand sowie die bisherigen und möglichen künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anhand einer Powerpoint-Präsentation ausführlich. Die Präsentation wird Bestandteil des Protokolls.

Herr Kühle erklärt insbesondere, dass der vorhandene Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und einem Flachdach festsetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Da im Gebiet nur ein Vollgeschoss zulässig ist, ist eine Ausnutzbarkeit der Geschossflächenzahl allerdings gar nicht möglich. Dies müsste im künftigen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Weiter geht Herr Kühle auf die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ein. Hiernach wäre auch ein zurückspringen des Gebäudes möglich.

Zur künftigen Baumöglichkeit erklärt Herr Kühle, dass ein Schließen der Baulücke mit beidseitigem Anschluss an den Bestand sinnvoll wäre. Es wurde zwar vorgetragen, dass ggf. eine Wegefläche zumindest einseitig an dem künftigen Bau freigehalten werden könnte, die Bebauung würde dadurch jedoch stark eingeschränkt, weil dann ein 3 m Mindestabstand zur Grenze eingehalten werden müsste. Auch wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes wäre es schwierig zu entscheiden, an welcher Seite dann der Weg eingerichtet werden sollte. Ansonsten würde Herr Kühle empfehlen, die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in den neuen Plan zu übernehmen. Von Bedeutung ist dann noch die Stellplatzzuordnung. Auf dem Grundstück selbst kann kein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Die bisherigen Stellplätze für die Reihenhäuser sind jeweils im vorderen Bereich an der Georg-Thorn-Straße bzw. der Harderkoppel festgesetzt. Hier befindet sich noch ein Flurstück im Eigentum der Gemeinde, sodass der erforderliche Stellplatz hier ausgewiesen werden könnte.

In der folgenden Diskussion wird insbesondere auch auf Anfrage einer Bürgerin die Dachform noch einmal angesprochen. Es stellt sich die Frage, ob Dachausbauten zulässig sein sollten. Da über den Bebauungsplan keine Verpflichtung festgesetzt werden kann, die Dächer ausbauen zu müssen, könnte sich ein völlig anderes Ortsbild in diesem Bereich ergeben, wenn nämlich einer sein Dach ausbaut, während der Nachbar es bei seinem Flachdach belässt. Außerdem müsste in dem Fall der gesamte Bebauungsplan geändert werden. Hinsichtlich der Stellplätze empfiehlt Herr Kühle auch, nur eine Wohnung zuzulassen. Bei zwei Wohneinheiten müssten auch zwei Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und das würde dann schwierig werden. Allerdings kann die Festsetzung von nur einer Wohnung auch durchaus städtebaulich begründet werden.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich sodann bei Herrn Kühle. Bis zur Sitzung am 21.04. soll Herr Kühle die Planung nun der Beratung entsprechend anpassen und nochmals vorstellen. Insbesondere über die Dachgestaltung sollen die Fraktionen noch einmal beraten.

TO-Punkt 6: Bebauungsplan Nr. 64 für das Gebiet "Fußgängerzone, östlich der Niederstraße, westlich des Großparkplatzes Albert-Koch-Straße und südwestlich der Ostseestraße"
hier: Beratung über Planinhalte

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass auch für diese Planung der Aufstellungsbeschluss bereits gefasst wurde und es somit auch hier um die erste Beratung von Planinhalten geht. Bürgermeister Osbahr ergänzt, dass der Anlass dieser Planung ein Antrag auf Umnutzung eines gewerblichen Betriebes zur Wohnnutzung im Erdgeschoss eines Gebäudes in der Fußgängerzone war. In einem Vorgespräch wurde bereits angesprochen, ob für das Rathaus ggf. auch eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden könnte. Zumindest theoretisch wäre ja denkbar, dass die Verwaltung im Erdgeschoss einmal verlagert wird und dann auch das Erdgeschoss des Rathauses gewerblich genutzt werden könnte.

Anhand einer Powerpoint-Präsentation erläutert Herr Kühle seine Vorschläge für mögliche Festsetzungen in dem künftigen Bebauungsplan ausführlich. Die Präsentation wird Anlage zum Protokoll. Insbesondere schlägt Herr Kühle vor, nur einen einfachen Bebauungsplan

aufzustellen, in dem dann insbesondere die Art der Nutzung festgesetzt wird. Der Vorteil liegt darin, dass lediglich die Nutzungen in dem Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude, der Freiflächen und überbaubaren Flächen würde sich die baurechtliche Beurteilung dann wie bisher weiter nach § 34 Baugesetzbuch richten und dass würde bedeuten, dass sich eine Bebauung in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen muss. Zur Art der Nutzung führt Herr Kühle beispielhaft Möglichkeiten auf, die insbesondere in einem allgemeinen Wohngebiet, einem Mischgebiet, Gewerbegebiet bzw. Kerngebiet zulässig sind. Hier muss die Gemeinde noch beraten und dann festlegen, welche Nutzungen zulässig sein sollen.

In der anschließenden Diskussion wird die Idee, für das Erdgeschoss des Rathauses auch gewerbliche Nutzungen zuzulassen, begrüßt. Auch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wird positiv beurteilt. Als Kernthema bleiben danach die Festsetzung der Art der Nutzung und die Abgrenzung der einzelnen Nutzungen. Hier sollten zunächst die Fraktionen noch einmal beraten.

Herr Bastian bittet noch einmal die Vor- und Nachteile der Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. 10 a, der auch das ehemalige Schleckergebäude beinhaltet, aufzuzeigen. Herr Kühle erklärt, dass der Bebauungsplan Nr. 10 a für die Erdgeschosse bereits eine zwingende gewerbliche Nutzung festsetzt. In dem Zusammenhang müsste dann ggf. auch überlegt werden, Ruser's Hotel in die Planung zu integrieren. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Stellplatzsituation. Bürgermeister Osbahr bittet, dann auch über den Großparkplatz nachzudenken, die Parkplätze sind oft völlig ausgelastet, eine Parkpalette könnte eine Lösung sein. Weiterhin sollte auch über die Gestaltung der Gebäude in der Fußgängerzone nachgedacht werden. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die Fraktionen diese Punkte zunächst beraten sollten. Dabei sollte beachtet werden, dass ein einfacher Bebauungsplan auch für weniger Aufregung bei den Grundstückseigentümern sorgen wird. Wenn sowohl überbaubare Flächen, als auch die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen reglementiert werden sollen, dann wird doch ein erheblicher Diskussionsbedarf ausgelöst. Andererseits sollte die Gemeinde vielleicht auch so mutig sein, in dieser differenzierten Form vorzugehen, um dauerhaft für die Zukunft auch das Ortsbild in diesem wichtigen Bereich verbindlich zu regeln.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich sodann bei Herrn Kühle für die gute Vorstellung des komplizierten Sachverhalts in einer für alle sehr verständlichen Weise. Das Thema soll in der Sitzung am 21.04. erneut beraten werden.

TO-Punkt 7: Bekanntgaben und Anfragen

Anfragen und Bekanntgaben liegen nicht vor.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor –

Dirk Osbahr
- Bürgermeister -