



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/PLA/04/2015) vom 21.04.2015

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Dirk Osbahr

Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

Mitglieder

Herr Ralf Bastian

Herr Horst Bünning

Herr Stefan Hirt

Herr Moritz Keppel

Ab 19:15 Uhr

Herr Arnold Lühr

Herr Dieter Schimmer

Herr Dieter Winkler

Sachkundige/r

Dr. Heisel

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

Herr Dr. Willkomm

Gäste

Herr Peter Ehlers

Herr Christian Lüken

Herr Hans-Hermann Malchau

Herr Klaus Stelck

Abwesend:

Beginn: 19:00 Uhr

Ende 22:00 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

10.03.2015 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

4. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 für das Gebiet "Quadanlage Strandstraße" SCHÖN/BV/659/2015
5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Gebiet "Seesternweg 1-31 (ungerade Hausnummern), zwischen Seesternweg und Landesschutzdeich"
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet "Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg/Kiefernweg im Süden, der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden und dem Pappelweg im Westen"
7. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Spielplatz Harderkoppel"
8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 für das Gebiet der Fußgängerzone
9. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet "Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41"
10. 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 einstimmig genehmigt.

TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde

Herr Bahnsen weist darauf hin, dass in der heutigen Sitzung 6 Bebauungspläne in der Beratung sind, davon sind zwei Pläne neu. Er fragt, warum nicht erst die laufenden Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht werden, insbesondere der Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet Panstede. Er bekundet damit auch noch einmal sein Interesse an der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Wochenendhausgebiet Kalifornien. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Bebauungsplan Nr. 17 nicht in der ersten Priorität der zu bearbeitenden Bebauungspläne liegt und deshalb erst später bearbeitet wird. Auf weitere Anfrage erklärt er, dass die Prioritätsliste weder verbindlich noch abschließend ist.

Herr Paulsen bemängelt den Zustand des Deichkronenweges. In den Wintermonaten hätten Mitarbeiter des Bauhofes doch die Platten aufnehmen und wieder vernünftig legen können. Er bietet hierzu einen Ortstermin mit dem Bürgermeister an. Ausschussvorsitzender Cordts verweist auf den zuständigen Bau- und Verkehrsausschuss. Bürgermeister Osbahr erklärt, dass viele Straßen und Wege sanierungsbedürftig sind, der Bau- und Verkehrsausschuss hat hierzu bereits eine Prioritätenliste erstellt. Es ist auch richtig, dass am Deichkronenweg etwas passieren muss, die Personalsituation im Bauhof ist jedoch sehr angespannt, sodass es nicht so leicht möglich ist, diese Arbeiten nebenbei vom Bauhof umsetzen zu können.

Frau Jung fragt, aus welchem Grunde der Spielplatz in der Harderkoppel zu einem Baugrundstück umgewidmet werden soll, weil es gerade in der Strandstraße genügend Baugrundstücke gibt. Sie weist auf den vorhandenen Spielplatz hin und fragt, ob dieser an anderer Stelle wieder eingerichtet wird. Bürgermeister Osbahr erklärt, dass es in Schönberg 19 Spielplätze gibt. Einen unmittelbaren Ersatz wird es nicht geben, es gibt jedoch eine Grünfläche ca. 50 m entfernt, ggf. könnten dort einige Spielgeräte aufgebaut werden. In diesem Zusammenhang weist Bürgermeister Osbahr auch auf die Unterhaltungslasten der Spielplätze hin. Weiterhin bedeutet die Umwidmung durch den Verkauf der Fläche eine Einnahme für den Gemeindehaushalt. Ausschussvorsitzender Cordts ergänzt, dass die Nutzung des Spielplatzes auch nicht so ist, wie sie eigentlich sein sollte. Es besteht aber die Option, auf der 50 m entfernten Grünfläche wieder einen Spielplatz einzurichten.

**TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom
10.03.2015 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Ausschussvorsitzender Cordts hat eine Anmerkung zum Protokoll vom 10.03.2015, die jedoch im nichtöffentlichen Teil angesprochen werden soll. Ansonsten gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche zum Protokoll vom 10.03.2015.

**TO-Punkt 4: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 für das Gebiet "Quadanlage Strandstraße, unmittelbar nördlich der B 502 in Richtung Neuschönberg und westlich der Strandstraße"
hier: Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/659/2015**

Ausschussvorsitzender Cordts verweist auf den Plan, der bereits über den Beamer an der Wand zu sehen ist. Die Quadanlage ist bereits seit einigen Jahren vorhanden und sie hat sich zwischenzeitlich soweit etabliert, dass der Betreiber beabsichtigt, den Betrieb weiter zu festigen. Er hat die Gemeinde deshalb gebeten, hierzu die Plangrundlagen zu schaffen. Nachdem der Aufstellungsbeschluss zu dieser Planung erfolgt ist, wurden die Planunterlagen gemeinsam mit dem Planer, Herrn Dr. Heisel und dem Vorhabenträger erarbeitet. So dann bittet Ausschussvorsitzender Cordts Herrn Dr. Heisel seine Präsentation vorzustellen.

Herr Dr. Heisel erläutert zunächst noch einmal die bisherige Entwicklung der Planung. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden zwar nur sehr wenige Anregungen abgegeben, aber insbesondere die Landesplanungsbehörde hatte zunächst einige Bedenken. Diese konnten zwischenzeitlich jedoch ausgeräumt werden. Anhand einer Visualisierung erläutert Herr Dr. Heisel das Projekt ausführlich. Er geht dabei insbesondere auf die geplante Bebauung eines Werkstattgebäudes mit Sanitäranlagen, das

geplante Zirkuszelt für Gastronomie und kleinere Veranstaltungen, die geplanten Zelte für kleine Jugendgruppen und die Stellplatzanlage ein.

Herr Bastian erklärt, dass die CDU-Fraktion das Projekt sehr positiv für diese Region sieht, er findet es sehr mutig vom Betreiber an dieser Stelle weiter zu investieren. Zum geplanten Gebäude fragt er, ob auch ein Gründach möglich wäre. Herr Dr. Heisel führt hierzu aus, dass auch ein Gründach zulässig sein wird, das gilt auch für Photovoltaikanlagen. Herr Bastian weist weiter darauf hin, dass ein Satz unter dem Punkt 1.7 in der Begründung korrigiert werden muss.

Herr Malchau erklärt aus Sicht des Umweltbeirates, dass das geplante Gebäude ziemlich dicht unter den Bäumen geplant ist. Der dort vorhandene Knick wird auch wieder höher werden und dadurch kann es Probleme mit Laub und auch der Dachrinnenreinigung geben. Herr Dr. Heisel führt hierzu aus, dass das Gebäude ganz bewusst so dicht an den Knick herangesetzt wurde, um sich gut in die Landschaft zu integrieren und nicht auffällig zu wirken. Dem Investor ist das Problem auch bekannt, er wird sich um die Knickpflege kümmern. Weiter führt Herr Malchau aus, dass ein Gründach sehr vorteilhaft sein könnte.

Auch Herr Schimmer würde ein Gründach befürworten. Er erklärt, dass die SPD-Fraktion der Planung zustimmt. Er weist darauf hin, dass das Zelt ziemlich dicht an der Strandstraße liegt und mit der Zufahrt entsprechende Sicherungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Auf den Hinweis von Herrn Winkler, dass ein Gründach eine andere Statik erforderlich macht als ein Hartdach, erklärt Herr Dr. Heisel, dass dies ein Problem des Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist. Der Investor sollte sich daher rechtzeitig festlegen.

Herr Bünning erklärt, dass die EIS-Fraktion froh ist, dass die größten Probleme zu dieser Planung gelöst werden konnten. Die EIS-Fraktion stimmt dem Vorhaben zu.

Ausschussvorsitzender Cordts bittet den Ausschuss zu entscheiden, ob ein Gründach nun als zwingende Festsetzung oder optional aufgenommen werden soll. Letztlich ist dies auch eine Kostenfrage. Alle Fraktionen sprechen sich daraufhin dafür aus, dass ein Gründach nur optional in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

Dr. Heisel spricht sodann noch vier Planänderungen an, die der Investor gern in den Plan aufgenommen haben möchte. Hier geht es zum einen um die im Plangebiet festgesetzte Ausgleichsfläche. Der Investor ist nun in der Lage, die Ausgleichsflächen insgesamt auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen. Damit ist der Ausgleich im Plangeltungsbereich nicht mehr erforderlich. Es wird zu den Ausgleichsflächen noch einen entsprechenden Vertrag mit dem Eigentümer geben. Weiter ist festgelegt, dass die Aufschüttungen nur bis zu einem Meter erfolgen dürfen. Der Investor plant jedoch in einem kleinen Bereich eine Unterführung zu installieren. In diesem Bereich müsste dann eine Aufschüttung bis zu zwei Metern möglich sein. Als dritten Punkt spricht der Investor die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung für das Zelt an. Da er ein gebrauchtes Zelt erwerben will, kann er nicht sicherstellen, dass die festgesetzte Dachneigung dann eingehalten wird. Da die Gesamthöhe des Zeltes festgesetzt ist, kann auf die Festsetzung einer Dachneigung durchaus verzichtet werden. Als letzten Punkt wird die im Text angesprochene Schonzeit für die Bebauung angesprochen. So soll in der Zeit von Oktober bis April nicht gebaut werden. Dies ist jedoch exakt die Zeit, in der Änderungen und Bauarbeiten vorgenommen werden können. In der Saison ist es nicht sinnvoll, Umgestaltungen durchzuführen. Da keine schützenswerten Arten im Bereich der Quadbahn gefunden wurden und der Betrieb der Quadbahn auch nicht zeitlich beschränkt wird, kann auf die Schonzeit verzichtet werden.

Da die gewünschten Änderungen nachvollziehbar und unproblematisch sind, sprechen sich alle Fraktionen dafür aus, den Änderungen zuzustimmen.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss stimmt der vorliegenden Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 63 für das Gebiet „Quadanlage Strandstraße, unmittelbar nördlich der Bundesstraße 502 in Richtung Neuschönberg und westlich der Strandstraße“ zu. Die Abwägung wird Bestandteil der Planunterlagen zur Offenlegung.
2. Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Quadanlage Strandstraße, unmittelbar nördlich der Bundesstraße 502 in Richtung Neuschönberg und westlich der Strandstraße“ zu und bestimmt diesen zur Offenlegung. Die Begründung wird einschließlich des Umweltberichts und der lärmtechnischen Untersuchung gebilligt. Die Planunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 mit den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen sowie dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Textteil für das Gebiet „Quadanlage Strandstraße, unmittelbar nördlich der Bundesstraße 502 in Richtung Neuschönberg und westlich der Strandstraße“ zu und bestimmt diesen zur Offenlegung. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Umweltbericht sowie die lärmtechnische Untersuchung werden mit den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen gebilligt. Die Planunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

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

TO-Punkt 5: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Gebiet "Seesternweg 1-31 (ungerade Hausnummern), zwischen Seesternweg und Landesschutzdeich"
hier: Beratung über Planinhalte

Ausschussvorsitzender Cordts begrüßt Herrn Dr. Willkomm zu diesem Tagesordnungspunkt. Herr Dr. Willkomm ist Miteigentümer der zu überplanenden Flächen im Ortsteil Kalifornien, Seesternweg und wird sein Baukonzept selbst vorstellen.

Zunächst erläutert Herr Kühle die Entwicklung der Planung. Der Flächennutzungsplan weist die Flächen für dieses Gebiet als GTW, gewerblicher Tourismus und Wohnen aus. Diese Art der Nutzung kann aufgrund eines Bundesgerichtsurteils jedoch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hier muss eine Entscheidung fallen, ob das Gebiet als allgemeines Wohngebiet oder als Gebiet für den gewerblichen Tourismus festgesetzt wird. Herr Kühle hat gemeinsam mit Frau Franke, die die naturschutzfachlichen Leistungen für diese Planung

erbringt, eine Bestandsaufnahme gemacht. Dabei wurde u.a. festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Flächen, die für eine Neubebauung zur Verfügung stehen, begrenzt werden kann. Der Geltungsbereich würde sich damit auf die Flächen Seesternweg 1 bis 7 reduzieren.

Dr. Willkomm erläutert daraufhin sein Bebauungskonzept ausführlich anhand einer Katasterkarte. Die zu bebauenden Flächen liegen alle im Eigentum der Familie. Herr Dr. Willkomm hat hier Einigkeit erreicht, dass das Gebiet als Ferienhausgebiet festgesetzt werden kann. Mit den neu geplanten Gebäuden werden vom Seesternweg zum Deich zwei Baureihen gebildet. Durch einen Versatz der Gebäude sollte es möglich sein, im oberen Geschoss auch von der zweiten Reihe einen Meerblick zu erhalten. Es sind keine Straßenverkehrsflächen zu den hinteren Gebäuden geplant, dafür sollten Parkplätze am Seesternweg für alle Gebäude zur Verfügung gestellt werden. Die Bebauung sollte sich zurückhaltend in die Bebauung des südlich angrenzenden Wochenendhausgebietes einfügen. Eine kleine Einkaufsmeile, wie ursprünglich angedacht, soll es nun nicht mehr geben, die Grundstücke sollen möglichst veräußert werden, die bestehenden Gebäude genießen einen Bestandsschutz auch hinsichtlich der Nutzung.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich bei Herrn Dr. Willkomm für die Vorstellung seines Konzeptes.

Herr Kühle ergänzt sodann die Ausführungen von Herrn Dr. Willkomm. Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs könnte der Bebauungsplan auch von einem angebotsorientierten zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden. Diese Frage muss noch abschließend geprüft und diskutiert werden. Für ein Ferienhausgebiet verlangt die Landesplanungsbehörde jedoch ein Nutzungs- und Betreiberkonzept. Herr Dr. Willkomm erklärt, dass für beide Bebauungsplanvarianten eine vertragliche Vereinbarung geschlossen werden kann, er würde beide Varianten akzeptieren. Ein entsprechendes Nutzungs- und Betreiberkonzept wird Herr Dr. Willkomm noch erarbeiten und vorlegen. Auf Anfrage von Herrn Bastian, dass die wasserseitigen Grundstücke keine Zuwegung erhalten sollen, erklärt Herr Kühle, dass dies durch die Eintragung von Wegerechten durchaus möglich ist. Herr Dr. Willkomm ergänzt, dass keine autarken Grundstücke entstehen sollen und auch deshalb das Parken am Seesternweg erfolgen soll. Auf die Frage von Herrn Bünning zur Anzahl der Vollgeschosse der geplanten Gebäude erklärt Herr Dr. Willkomm, dass ein Vollgeschoss mit ausbaubarem Dachgeschoss als Satteldach mit einer Neigung von ca. 45 ° geplant ist. Die Grundflächen der Gebäude sollten zwischen 60 qm und 70 qm liegen.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass das Angebot von Herrn Dr. Willkomm aufgegriffen und der Plan in enger Abstimmung weiterentwickelt werden soll. Die nächste Beratung zu dieser Planung sollte dann möglichst in der übernächsten Sitzung des Planungsausschusses erfolgen. Der Planungsausschuss stimmt diesem Vorgehen zu.

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

TO-Punkt 6: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet "Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg/Kiefernweg im Süden, der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden und dem Pappelweg im Westen"
hier: Beratung über Planinhalte

Ausschussvorsitzender Cordts verweist auf die vorliegenden Unterlagen zu diesem Tagesordnungspunkt. Heute geht es um die weitere Beratung der Planinhalte.

Herr Kühle erläutert zunächst die bisherige Entwicklung der Planung. Insbesondere wurde im bereits durchgeführten Offenlegungsverfahren von den Grundstückseigentümern der geplanten Grünflächen vorgetragen, dass diese bebaut werden sollen. Die Flächen wurden zwischenzeitlich auch von der Landschaftsplanerin, Frau Jünemann, untersucht mit dem Ergebnis, dass es sich nicht um besonders schützenswerte Flächen handelt. Aus Gründen der Gleichbehandlung sollte die Gemeinde hier eine Bebauung zulassen. Anhand einer Powerpoint-Präsentation erläutert Herr Kühle diese Planänderungen ausführlich. Außerdem musste auch hier noch die Entscheidung getroffen werden, welche Art der Nutzung der Bebauungsplan festsetzen soll. In der Lage unmittelbar am Deich würde sich eine touristische Nutzung anbieten. Die Eigentümer der Grünfläche würden allerdings gern ein Wohnhaus für das allgemeine Wohnen bauen. Diese Flächen könnten jedoch auch entsprechend abgegrenzt werden. Die Bebauung sollte sich in dem Bereich auch an die Bebauung des südlich angrenzenden Wohngebietes anpassen, sodass der Bereich durchaus als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann. Die im Plan in der Folie 6 dargestellten Bäume sollen nach der Bewertung von Frau Jünemann erhalten werden. Mit den vorstehenden Planänderungen und Ergänzungen könnten die Planunterlagen damit für den erneuten Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fertiggestellt werden.

Fragen aus dem Planungsausschuss ergeben sich zu dieser Planung nicht mehr.

Beschluss:

Der Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Entwurf der Planung mit den genannten Änderungen und Ergänzungen zu. Die Planunterlagen sollen in der Form für den erneuten Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fertiggestellt werden.

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

TO-Punkt 7: Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Spielplatz Harderkoppel" hier: Beratung über Planinhalte

Ausschussvorsitzender Cordts weist zunächst auf die Hausaufgaben hin, die die Fraktionen zu diesem Thema aufgegeben bekommen haben. Herr Kühle erläutert sodann anhand einer Powerpoint-Präsentation die bisherige Entwicklung der Planung. Frau Franke hat zwischenzeitlich die Grünflächen bewertet und jeweils 2 Großbäume im vorderen und hinteren Grundstücksbereich als zu erhalten eingestuft. Weiter geht Herr Kühle auf die Möglichkeit ein, rechtsseitig oder linksseitig des Grundstücks eine Wegefläche freizuhalten. Hierzu schließt sich eine kurze Diskussion an. Eine beidseitige Wegefläche würde zu einer zu starken Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks führen. Auch müsste im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, was städtebaulich sehr schwer begründbar ist. Bürgermeister Osbahr weist darauf hin, dass es bereits Interessenten für das Grundstück gibt. Die Einrichtung einer Wegefläche würde da sicher nicht auf Begeisterung stoßen. Er würde eine beidseitig geschlossene Bebauung vorschlagen. Weiter wird die Frage diskutiert, ob grundsätzlich für die Reihenhäuser ein Dachausbau ermöglicht werden soll. Dies würde jedoch zu einer starken Gestaltungsänderung des gesamten Bereichs führen. Eine Verpflichtung für einen Dachausbau kann der Bebauungsplan nicht festsetzen und so würde es sicher zu unterschiedlichen Dachformen kommen. Herr Kühle schlägt daraufhin vor, die Festset-

zungen des geltenden Bebauungsplanes auf diese Änderung des Bebauungsplanes zu übertragen. Dies würde auch im Rahmen der Gleichbehandlung eine gute Lösung sein und den baulichen Charakter dieses Bereichs erhalten.

Herr Winkler weist darauf hin, dass die Spielgeräte zwingend auf der gegenüberliegenden Grünfläche wieder aufgebaut werden sollen. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Spielplatz nicht Gegenstand dieser Beratung ist. Hierzu wird bereits ein neues Spielplatzkonzept erarbeitet. Herr Schimmer bestätigt jedoch die Ausführungen von Herrn Winkler, es ist der Wille der SPD, die Spielgeräte dann zu verlagern.

Nach weiterer Diskussion wird der folgende Beschluss gefasst:

Der Planungsausschuss beschließt, die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in die 2. Änderung des Bebauungsplanes zu übernehmen und damit insbesondere die Flachdachfestsetzung und die geschlossene Bauweise ohne einen rechts- oder linksseitigen Weg festzusetzen. Die Planunterlagen sollen nur für den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fertiggestellt werden.

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

**TO-Punkt 8: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 für das Gebiet der Fußgängerzone
hier: Beratung über Planinhalte**

Herr Kühle erklärt, dass zu dieser Planung bisher Einigkeit bestand, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen und damit kein Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Dies würde sich dann aus § 34 Baugesetzbuch ergeben, weil sich ein Vorhaben dann in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen muss. Weiterhin sollte ein MI-Gebiet festgesetzt werden, weil hier sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen stattfinden. Festgelegt werden muss noch die Art der Nutzung und damit auch der Ausschluss von Nutzungen. Weiter war der Geltungsbereich noch nicht festgelegt. Es stellte sich hier die Frage, ob das Schlecker-Gebäude, Ruser's Hotel und der Großparkplatz in den Geltungsbereich einbezogen werden sollten. Beim Großparkplatz könnte das von Bedeutung sein, wenn vielleicht doch einmal eine Parkpalette eingerichtet werden soll.

Bürgermeister Osbahr plädiert dafür, das Schlecker-Gebäude und Ruser's Hotel in den Geltungsbereich einzubeziehen und den Großparkplatz außen vor zu lassen. Ein Parkplatzumbau ist zurzeit allein aus Kostengründen nicht absehbar. Er sieht für den Bereich der Fußgängerzone überwiegend gewerbliche und gastronomische Nutzungen. Die Politik sollte hier ein Signal für die Anlieger und die Bevölkerung setzen.

Herr Bastian erklärt, dass die CDU-Fraktion es auch so sieht. Er fragt nach den kostenmäßigen Auswirkungen, wenn der Großparkplatz mit aufgenommen wird. Herr Kühle erklärt, dass der Aufwand bei einem einfachen Bebauungsplan nur gering wäre.

Herr Schimmer ist der Auffassung, dass der Großparkplatz nicht in die Planung integriert werden sollte, das Schlecker-Gebäude aber mit aufgenommen werden sollte. Herr Keppel ergänzt, dass der Bebauungsplan möglichst simpel bleiben sollte, ggf. könnte er später bei Bedarf noch konkretisiert werden.

Herr Bünning fragt, wo der Vorteil liegt, wenn das Schlecker-Gebäude mit einbezogen wird. Das Grundstück liegt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 a und dort ist die zwangsweise gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses bereits festgesetzt.

Bürgermeister Osbahr weist darauf hin, dass im Erdgeschoss durchaus auch eine Verwaltung einziehen könnte, wie z.B. die Handwerkskammer im Gebäude Knüll 7. Er empfiehlt im Erdgeschoss ausschließlich Handel und Gewerbe zuzulassen.

Herr Hirt beantragt daraufhin eine Sitzungsunterbrechung. Nach 10 Minuten wird die Sitzung fortgeführt.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass noch kein Beschluss gefasst wird. Im nichtöffentlichen Teil gibt es hierzu noch einen gesonderten Punkt. Es sollte aber noch über die Nutzungsarten beraten werden.

Anhand der Folie 16 erläutert Herr Kühle seine Vorschläge für die möglichen Nutzungen noch einmal ausführlich. Diese sind:

1. Wohnungen bzw. Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulassen
2. In der Erdgeschosebene bzw. in evtl. Untergeschossen nur Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften) zulassen. Steuerung des Einzelhandels und dessen Größe (Verkaufsflächen, Sortiment) evtl. nötig.
3. Ausnahmsweise im Erdgeschoss kleinere sonstige Gewerbebetriebe oder Dienstleistungsgewerbe (wie z.B. Reisebüro, Computershop bzw. Computerreparatur etc.) zulassen.
4. Beherbergungsgewerbe (Hotels, Pensionen) auch im Erdgeschoss zulassen, allerdings die Zimmernutzungen (temporäre Wohnnutzungen) erst ab dem 1. Obergeschoss zulassen.
5. Verwaltungen und Büros nur ab dem 1. Obergeschoss zulassen. Praxen (Ärzte) ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulassen.
6. Differenzierte Auseinandersetzung mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vornehmen oder grundsätzlich alle Vergnügungsstätten ausschließen.
7. Die Notwendigkeit von baugestalterischen Festsetzungen im weiteren Planverfahren prüfen. Evtl. Festsetzungen mit den Eigentümern abstimmen.

Beschluss:

Der Planungsausschuss stimmt den Vorschlägen von Herrn Kühle zu den Nutzungen zu.

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

Der Planungsausschuss beschließt weiter, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

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

TO-Punkt 9: Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet "Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41" hier: Beratung über Planinhalte

Herr Kühle erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation mehrere mögliche Bebauungsvarianten ausführlich. Dabei geht er insbesondere auf die Bauformen, die Baumasse, die verkehrliche Erschließung, die Stellplätze und die vorhandenen Bäume ein.

Auf eine Frage von Herrn Keppel zu den vorhandenen Bäumen antwortet Herr Kühle, dass diese erhaltens- und schützenswert sind und auch das Ortsbild in dem Bereich prägen. Sie sind dementsprechend auch in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich bei Herrn Kühle für die eindrucksvolle Präsentation. Zunächst sollte die Vorstellung zur Kenntnis genommen werden, im nichtöffentlichen Teil wird die Beratung dann fortgesetzt.

Herr Winkler fragt in diesem Zusammenhang noch, wie sich die Kosten einer Tiefgarage auf die Mietpreise auswirken würden. Herr Kühle erklärt, dass hierfür 50,-- € bis 60,-- € pro Wohnung und Monat zu rechnen wären. Allerdings würde eine Tiefgarage sehr viel mehr Ruhe für die Freiflächen bedeuten und auch der Anblick würde ein wesentlich besserer sein.

TO-Punkt 10: Bekanntgaben und Anfragen

Bürgermeister Osbahr teilt mit, dass sich die Sandaufspülung in diesem Jahr als schwierig erweist. Die Genehmigung ist zwar bereits da, aber sie ist mit Auflagen versehen und die Kosten belaufen sich danach auf ca. 270.000,-- € bis 500.000,-- € für 10.000 cbm. Es wird nun noch ein Gespräch mit dem LKN und der Genehmigungsbehörde geben. Ggf. wird noch ein Änderungsantrag gestellt, um das Aufspülen per Schiff über Druckrohre umzusetzen. Die Kosten könnten dadurch sicher erheblich gesenkt werden.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor –

Osbahr
- Bürgermeister -