



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg
(SCHÖN/PLA/07/2019) vom 11.06.2019

Anwesend:

Bürgermeister/in

Herr Peter A. Kokocinski

Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

Mitglieder

Herr Horst Bünning

Herr Stefan Hirt

Herr Arnold Lühr

Herr Wolfgang Mainz

Frau Christine Nebendahl

Herr Dieter Schimmer

Frau Anett Schwab

Sachkundige/r

Frau Sabine Franke, Landschaftsarchitektin

Dr. Heisel

Herr Stefan Keller

Herr Jörg Matthies

Gäste

Herr Bernd Carstensen

Seniorenbeirat

Herr Peter Ehlers

Frau Kathrin Heintz

Herr Rainer Kruse

Umweltbeirat

Herr Christian Lünen

Herr Hans-Hermann Malchau

Umweltbeirat

Protokollführer/in

Herr Wolfgang Griesbach

Abwesend:

Mitglieder

Herr Felix Franke

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. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet "südlich des Kleingartengeländes hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich d
4. 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 im nichtöffentlichen Teil zu beratenden Tagesordnungspunkte genehmigt.

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

TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde

Herr Malchau spricht den Bebauungsplan Nr. 65, Ferienhausgebiet Holm, an. Er weist darauf hin, dass bereits auf vielen Grundstücken die Stellplätze und Zufahrten gepflastert wurden, obwohl der Bebauungsplan festsetzt, dass diese nur in wassergebundener Weise herzustellen sind. In der Sitzung des Umweltbeirates wurde das bereits thematisiert, es gibt von Seiten der Gemeinde noch keine Rückmeldung dazu. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die Thematik bekannt ist, er verweist auf die Zuständigkeit des Bau- und Verkehrsausschusses insbesondere wegen der Abnahme der Erschließungsarbeiten im Baugebiet. Herr Ehlers als Vorsitzender des Bau- und Verkehrsausschusses sollte den Punkte auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung setzen.

Herr Haase fragt, in wie weit seine Anregungen zum Neubaugebiet in die Planung aufgenommen wurden. Er hatte insbesondere darauf hingewiesen, dass die Kapazität des geplanten Regenrückhaltebeckens bei Extremwetterverhältnissen nicht ausreichend sein wird. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass alle Eingaben zum Neubaugebiet behandelt und abgewogen werden. Ob jedoch auch alle Anregungen in der Planung berücksichtigt werden, ist eine andere Sache. Herr Dr. Heisel oder Herr Keller werden ggf. noch bei der Vorstellung des aktuellen Planungsstandes auf das Thema eingehen.

Herr Bracker führt aus, dass die Beantwortung seiner Fragen zum Neubaugebiet bisher sehr mangelhaft war. Er behauptet, dass die Planung vom Investor und dem Planer bestimmt wird und nicht von der Gemeinde. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die Gemeinde Schönberg Auftraggeber der Planung ist und auch die Inhalte der Planung bestimmt. Sehr wohl wird der Investor in die Planungsüberlegungen einbezogen, denn letztlich muss eine Planung ja auch umsetzbar sein. Soweit bisher gestellte Fragen z.B. aus der Einwohnerversammlung nicht ausreichend beantwortet wurden, bittet Ausschussvorsitzender diese ggf. erneut beim Bürgermeister oder der Verwaltung zu stellen oder schriftlich einzureichen. Es ist nun vorgesehen, den Bebauungsplan mit allen Anlagen nach der Sommerpause im Entwurf zu beschließen und für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Alle Bürgerinnen und Bürger haben dann noch einmal die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern. Die Anregungen werden dann beraten und es wird eine Abwägung beschlossen, die jedem, der Anregungen vorgetragen hat, schriftlich mitgeteilt wird.

Herr Penthin bittet zugunsten des Klimaschutzes die Ausrichtung der Gebäude im Neubaugebiet so vorzunehmen, dass die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen sinnvoll möglich ist.

TO-Punkt 3: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet "südlich des Kleingartengeländes hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50"
hier: Vorstellung des aktuellen Planungsstandes und weitere Vorgehensweise

Ausschussvorsitzender Cordts teilt mit, dass in einer Planungsrunde mit den Fachplanern noch einmal ausführlich über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesprochen wurde. Es sollen nun in dieser Sondersitzung die Ergebnisse noch einmal ausführlich vorgestellt und beraten werden. In der nächsten Sitzung des Planungsausschusses am 18.06.2019 ist dieser Tagesordnungspunkt noch einmal aufgenommen worden, um dann möglichst auch die Beschlüsse zur heutigen Beratung fassen zu können, damit die Planunterlagen nach der Sommerpause beschlossen und zur Offenlegung bestimmt werden können.

Bürgermeister Kokocinski ergänzt, dass die Planung nun schon seit zwei Jahren läuft. Sie geht nun in die spannende Schlussrunde mit der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Das Plangebiet ist zwischenzeitlich auch um den Eingangsbereich mit der Kita ausgedehnt worden. Viele Eingaben der Bürgerinnen und Bürger wurden bereits beantwortet, bei einigen ist jedoch noch nachzuarbeiten. Diese Sondersitzung soll nun noch einmal für die nötige Transparenz sorgen, insgesamt handelt es sich jedoch um eine sehr positive Planung, die dann auch baldmöglichst in die Umsetzung gehen soll.

Frau Franke erläutert sodann die naturschutzfachlichen Belange der Planung ausführlich anhand einer Präsentation. Dabei erklärt sie zunächst, dass dem Hinweis, dass im Untergrund Quellbereiche sein sollen, nachgegangen wurde. Quellen wurden dabei jedoch nicht gefunden, es handelt sich lediglich um Schichtenwasser, das zutage getreten ist. Ausgleichsflächen wurden lange Zeit gesucht, es wurden nun zwei Flächen im Bereich Neuschönberg gefunden, die besonders geeignet sind. Benötigt werden ca. 4,5 ha. Die Artenschutzkartierung wurde bereits vorgenommen, für Reptilien wurde das Gelände als wenig wertig eingestuft. Es wurde zwar von privater Seite vorgetragen, dass Ringelnattern vorhanden sind, aber Ringelnattern sind keine besonders geschützte Art und das Gelände ist auch nicht typisch geeignet für diese Art. Fledermäuse wurden jedoch in Baumspalten gefunden, die

Bäume sind als zu erhalten im Bebauungsplan festzusetzen. Weiter geht Frau Franke auf die Knicks ein, die mit dem entsprechenden Knickschutzstreifen erhalten werden sollen. Beispielhaft führt sie dann aus, welche Nutzungen auf der geplanten Spielplatzfläche sowie dem grünen Band eingerichtet werden könnten. Hier gibt es auch gute Beispiele aus der Kinder- und Jugendbeteiligung. Die waagerechten Flächen im Bereich des grünen Bandes können in wassergebundener Weise hergestellt werden. Im Bereich der Gefällelage muss die Fläche jedoch gepflastert werden, damit es einfacher für Fahrer von Rollstühlen und Rollatoren wird. Das Regenrückhaltebecken ist eine technische Anlage, die eingezäunt werden muss. Es führt jedoch ein Fußweg durch die Retentionsfläche und dann an dem Becken vorbei bis zur Landesstraße.

Sodann geht Frau Franke auf die Planung im Bereich der Hanglage ein. Für die Überbrückung der Geländesprünge erläutert sie vier Alternativen, die sie mit beispielhaften Bildern untermauert. Zum einen wäre es möglich, die Flächen zu profilieren. Dabei würde man jedoch keine gerade Gartenfläche erhalten, sondern das Gelände auf dem Grundstück würde stark abfallen bzw. ansteigen. Um das starke Abfallen bzw. Ansteigen zu minimieren, wäre es denkbar, Abfangungen unmittelbar am Gebäude vorzunehmen, in dem ein Keller oder Souterrain gebaut wird. Wenn die Grundstücke insgesamt einen geraden Geländeverlauf haben sollen, sind Geländesprünge von bis zu 4 m durch Stützmauern zu überwinden. Auch von der Straße zu den Grundstücken wäre hier eine Höhe von ca. 1,50 m bis 1,60 m durch eine Stützmauer zu überwinden. Alternativ wäre dabei auch eine Kombination aus zwei Abstufungen auf dem Grundstück möglich. Alle Alternativen wurden bereits intensiv diskutiert, einen konkreten Vorschlag gibt es hierfür jedoch noch nicht. Zu Bedenken ist jedoch, dass die Eigentümer grundsätzlich geneigt sind, Geländesprünge auszugleichen, auch wenn das gar nicht zwingend erforderlich ist. Im Bebauungsplan sind deshalb konkrete Festsetzungen zu treffen, z.B. welche Art Stützwand zulässig sein soll.

Auf die Fragen von Ausschussvorsitzenden Cordts, welche Pflanzgebote für Bäume festgesetzt werden sollten, erklärt Frau Franke, dass dies nur für die Straßenbäume erforderlich wäre. Es könnte eine Baumart, aber auch eine Baumart je Straßenzug festgesetzt werden, die Entscheidung kann später noch kommen. Die Knickerweiterung sollte mit klassischen Knickgehölzen vorgenommen werden.

Herr Malchau weist darauf hin, möglichst viele Flächen in wasserdurchlässiger Form vorzuschreiben. Außerdem könnten Gründächer auf Carports und Garagen festgesetzt werden. Frau Franke verweist auf Herrn Dr. Heisel, der hierzu noch Ausführungen machen wird. Sie kann sich auf dem Kita-Gebäude und im Bereich des Seniorenwohnens durchaus ein Gründach vorstellen, bei Carports und Garagen sollte es zulässig sein, aber nicht zwangsweise festgesetzt werden, weil das auch sehr schwer zu kontrollieren ist.

Herr Lüken fragt, ob die erforderlichen Abfangungen Auswirkungen auf die Sickerfähigkeit des Regenwassers haben. Frau Franke erklärt, dass das nicht der Fall ist, die Regenwasserbeseitigung muss durch Versickerung oder Drainagen gelöst werden.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich bei Frau Franke und bittet sodann Herrn Dr. Heisel seine Präsentation vorzustellen.

Herr Dr. Heisel bittet zunächst in der nächsten Woche einen Beschluss zu den Abfangungen herbeizuführen. Sie sollten möglichst vorgegeben werden, da ansonsten die Eigentümer selbst Lösungen suchen und dann würden es alle etwas anders machen. Gut wäre es, wenn der Erschließungsträger die Abfangungen bereits vorbereitet z.B. in zwei Stufen mit einer klaren Leitlinie auch für die Optik. Eine einheitliche Lösung sieht Herr Dr. Heisel als erforderlich an. Frau Franke ergänzt, dass die erforderlichen Erdbewegungen auch ein Eingriff in Landschaft und Natur darstellen und ausgeglichen werden müssen.

Herr Dr. Heisel führt sodann aus, dass zwischenzeitlich bereits die Variante 10 des Bebauungsplanes vorgestellt wird. Die Gemeinde hat sich also in den letzten zwei Jahren intensiv mit dem Bebauungsplan befasst. Jetzt sollte es in Richtung Rechtsplan und öffentlicher Auslegung gehen. Zunächst erläutert Herr Dr. Heisel die Planänderungen zur letzten Version. So ist im Bereich des Seniorenwohnens der Fußweg bis zum Spielplatz erweitert worden, um für die Fußgänger doch etwas mehr Sicherheit zu bieten. Die Spielplatzfläche wurde ebenfalls vergrößert und im Bereich des Knicks im Eingangsbereich des Gebietes wurden zwei Baufenster verschoben, damit der Knick nicht durch die Bebauung verschattet. Abschließend wurde der Fußweg, der am Regenrückhaltebecken vorbeiführt bis zur Landesstraße erweitert und es ist vorgesehen, wegen des abfallenden Geländes eine Treppe für Fußgänger und eine Rampe für Fahrräder, Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen einzurichten.

Weiter geht Herr Dr. Heisel auf die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ein. Er zeigt in welchen Bereichen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau und Seniorenwohnen stattfinden kann, welche Anzahl an Vollgeschossen vorgesehen ist und welche Gebäudehöhen sich dadurch ergeben können. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist vorgesehen, 25 % der Wohnungen für sozial geförderten Wohnraum festzusetzen. Das bedeutet jedoch nicht, dass auch zwangsweise in dem Bereich sozial geförderter Wohnraum geschaffen werden muss, aber es in diesem Bereich möglich. Anhand von zwei Masterarbeiten zeigt Herr Dr. Heisel auf, wie ein Gebäudekomplex im Bereich des Seniorenwohnens aussehen könnte.

Auf die Frage von Herrn Mainz, ob im Bereich des Seniorenwohnens auch generationsübergreifendes Wohnen zulässig ist, erklärt Herr Dr. Heisel, dass nur Seniorenwohnen mit zusätzlichen Nutzungen wie z.B. einer Cafeteria, Arztpraxis oder Fußpflegeeinrichtung zulässig ist.

Herr Carstensen weist darauf hin, dass „Senioren“ ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, hier sollte die DIN-Bezeichnung gewählt werden.

Bürgermeister Kokocinski teilt mit, dass bei den Planungen der Masterarbeiten hinsichtlich der Türbreiten, Fahrstühle etc. die Barrierefreiheit für alle Wohnungen berücksichtigt und dementsprechend das klassische betreute Wohnen geplant ist. Es gäbe aber bereits Investoren, die Interesse daran hätten, sowohl die Seniorenanlage für betreutes Wohnen als auch in direkter Nachbarschaft Interesse am Bau von Geschosswohnungsbauten haben, in denen sicherlich auch generationsübergreifendes Wohnen denkbar wäre. Herr Dr. Heisel erklärt, dass aus seiner Sicht nur das Seniorenwohnen in dem dafür festgesetzten Bereich stattfinden sollte und die Angehörigen dann durchaus im umliegenden Geschosswohnungsbau wohnen könnten.

Herr Bünning weist darauf hin, dass Sozialwohnungsbau und bezahlbarer Wohnraum auch für viele Beschäftigte in Schönberg von großer Bedeutung sind, hier gibt es große Defizite. Herr Dr. Heisel führt aus, dass er sich hinsichtlich der Anzahl der Sozialwohnungen an die Festlegungen anderer Städte orientiert hat. Das sind marktübliche Zahlen, die auch akzeptiert sind. Bürgermeister Kokocinski ergänzt, dass die Gemeinde Laboe in ihrem Neubaugebiet festgelegt hat, dass 30 sozial geförderte Wohnungen entstehen müssen. Insgesamt können dort ca. 100 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen.

Dr. Heisel geht sodann weiter auf seine Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Zunächst erläutert er hierzu u.a. die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der offenen Bauweise. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus empfiehlt er die Grundflächenzahl auf 0,8 anzuheben, weil beim Bau kleinerer Wohnungen mehr Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden müssen. Bei den gestalterischen Festsetzungen plädiert Herr Dr. Heisel für ein einheitliches Siedlungsbild, in dem sowohl die Fassaden als auch die Dächer in

Rottönen hergestellt werden sollten. Er zeigt hierzu ein paar Beispiele. Auch Frau Franke weist darauf hin, dass die Bebauung doch sehr dicht wird und eine zu bunte Siedlung Unruhe ausstrahlt. Es schließt sich zu diesem Thema eine kurze Diskussion an, ein Beschluss dazu sollte in der nächsten Sitzung gefasst werden.

Frau Schwab fragt, ob Gründächer als zwingend festgesetzt werden sollen oder ob es nur auf freiwilliger Basis möglich sein sollte, Gründächer zu erstellen. Herr Kokocinski fragt ergänzend, in wie weit Gründächer in die Berechnung der Ausgleichsflächen eingehen. Frau Franke erklärt hierzu, dass die Beantwortung der Frage insbesondere wichtig für die Entwässerung, den Artenschutz und die Lebensraumschaffung ist. In die Berechnung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann sie Flächen von Gründächern nur einbeziehen, wenn eine zwingende Festsetzung erfolgt, weil die Flächen nur so quantifiziert werden können.

Ausschussvorsitzender Cordts fragt, ob die Gebäudeausrichtung auch optimal für die Nutzung von Solaranlagen erfolgt. Herr Dr. Heisel erklärt, dass die Ausrichtung der Gebäude nicht festgesetzt ist, die im Gestaltungsplan enthaltenen Gebäude können also durchaus gedreht werden. Ausschussvorsitzender Cordts weist sodann im Zusammenhang mit den zur Verfügung zu stellenden Stellplätzen darauf hin, dass es für den Bereich des Seniorenwohnens keinen Beschluss zu stationärer Pflege gibt, der Bereich ist ausdrücklich nur auf Tagespflegeplätze auszurichten. Herr Mainz ergänzt, dass stationäre Pflege auch eine Frage der Wirtschaftlichkeit wäre und die beginnt erst ab ca. 56 Plätzen. Herr Dr. Heisel wird das im Bebauungsplan berücksichtigen.

Zur Energieversorgung führt Herr Dr. Heisel aus, dass es verschiedene Alternativen gibt. So könnte die Versorgung jeder für sich regeln oder aber es gibt ein Gesamtkonzept mit einem Anschlusszwang. Denkbar wäre es auch, die Bereiche des Geschosswohnungsbaus und des Seniorenwohnens zusammenzufassen und dafür ein BHKW zu bauen. Dazu sollte dann mit den entsprechenden Investoren gesprochen werden. Beispielhaft erklärt Herr Dr. Heisel, dass ein solches BHKW durchaus im Keller eines Hauses platziert werden könnte und von dort die übrigen Geschosswohnungsbauten versorgt werden. Ggf. sollte dazu auch einmal Kontakt mit den Stadtwerken Kiel aufgenommen werden. Ausschussvorsitzender Cordts regt an, sich baldmöglichst Gedanken darüber zu machen, weil im Rahmen der Erschließung dann auch die Leitungsverlegung erfolgen muss.

Ausschussvorsitzender Cordts dankt Herrn Dr. Heisel und fragt, ob Herr Keller vom Ingenieurbüro Hauck noch etwas zu ergänzen hat.

Herr Keller erklärt, dass die Ängste der Anlieger zur Regenwasserbeseitigung sehr ernst genommen wurden. In die Berechnung der Regenwasserbeseitigung wurde deshalb schon ein sehr großer Puffer eingerechnet. Der Entwurf der Planung muss nun noch einmal abgestimmt werden und dann wird die Planung abschließend fertiggestellt.

Herr Schimmer fragt nach der Untersuchung des Schallschutzes im Bereich der Ausfahrt Kuhlenkamp. Herr Dr. Heisel erklärt, dass das Ergebnis der Untersuchung unkritisch ist, es werden keine Schallschutzaufgaben kommen. Auf die Frage von Ausschussvorsitzenden Cordts nach der Prüfung eines Kreisels am Kuhlenkamp führt Herr Dr. Heisel aus, dass hierzu noch etwas kommen wird.

Frau Schwab fragt, ob ggf. ein autofreies Gebiet geplant werden könnte. Herr Dr. Heisel erklärt, dass die Akzeptanz dazu sehr gering ist. Die Grundstückseigentümer haben in der Regel die Erwartung, bis an bzw. auf ihr Grundstück fahren zu können. Bürgermeister Kokocinski findet die Idee schon sehr verlockend, er verweist jedoch auf ein Beispiel in der Stadt Kiel, wo es letztlich nicht funktioniert hat. Umso wichtiger ist es, dass Hein Schönberg kommt, um einen attraktiven ÖPNV bieten zu können. Durch die Nähe des Baugebietes zum

Bahnhof, zum Ortskern und zum Einkaufszentrum können die Menschen vielleicht bewegt werden, ihr Auto stehen zu lassen oder gar nicht erst zum Zweitwagen zu greifen.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich sodann bei den Planern und verabschiedet sie.

TO-Punkt 4: Bekanntgaben und Anfragen

Es liegen keine Bekanntgaben und Anfragen vor.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Kokocinski
- Bürgermeister -