



Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Gemeinde Schönberg
(SCHÖN/BA/06/2013) vom 27.04.2013

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Sönke Stoltenberg

Mitglieder

Herr Jürgen Cordts

Herr Peter Ehlers

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 Hinz

Herr Dipl.-Ing. Kühle

Herr Levsen

Herr Jörg Matthies

Gäste

Herr Detlef Klose

Herr Kopplin Dr.

Herr Ernst Meyer

Abwesend:

Mitglieder

Frau Rosemarie Benecke

Beginn: 09:00 Uhr
Ende 13:00 Uhr
Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg,
Sitzungssaal (Erdgeschoss)

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

- öffentliche Sitzung -

1. Einwohnerfragestunde
2. Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über

die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)

3. Niederschrift der Sitzungen des Bau- und Verkehrsausschusses vom 07.03.2013 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 als vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße" hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss SCHÖN/BV/449/2013
5. Abschluss eines Durchführungsvertrages zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße"
6. Beschluss über die Erschließungsplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße"
7. Bekanntgaben und Anfragen

- öffentliche Sitzung -

TO-Punkt 1: Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen an den Ausschuss gestellt.

TO-Punkt 2: Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)

Die Tagesordnung wird einschließlich der im nichtöffentlichen Teil zu beratenden Tagesordnungspunkte einstimmig genehmigt.

TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzungen des Bau- und Verkehrsausschusses vom 07.03.2013 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche zum Protokoll vom 07.03.2013 vorgebracht. Ausschussvorsitzender Stoltenberg gibt sodann die im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse bekannt, das Protokoll ist damit genehmigt.

TO-Punkt 4: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 als vorhabenbezogener

Bebauungsplan für das Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße" hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/449/2013

Ausschussvorsitzender Stoltenberg erläutert die bisherige Entwicklung der Planung. So wurde insbesondere eine umfassende Bürgerbeteiligung auch über das Internet durchgeführt. Im Ergebnis gab es dazu ausschließlich positive Rückmeldungen. Die Planung wurde insgesamt sehr sorgfältig vorbereitet. Nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die vorgetragenen Anregungen nunmehr abzuwägen. Mit dem Satzungsbeschluss kann es dann so langsam an die Umsetzung der Planung gehen. Für Schönberg ist es ein Glück einen Investor zu haben, der bereit ist, auch ein solches Risiko zu tragen.

Herr Kühle erläutert sodann die vorgetragenen Anregungen und die Abwägungsvorschläge anhand der vorbereiteten und den Ausschussmitgliedern vorliegenden Liste ausführlich. Er geht dabei u.a. auf die Stellungnahmen des Kreises Plön und der Landesplanungsbehörde sowie das anschließend im Hause des Innenministeriums geführte Gespräch ein. Die Anregungen der Landesplanung werden danach berücksichtigt und die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt. Insbesondere geht es dabei um Aussagen zur Funktion der Fußgängerzone sowie um das Einkaufszentrum am alten Bahnhof und die ggf. erfolgende Konkurrenzsituation zwischen dem neu geplanten und dem vorhandenen Drogeriemarkt. Auch der Maßstabssprung in Bezug auf die Höhe des geplanten Wohn- und Geschäftshauses wird von Herrn Kühle noch einmal deutlich erläutert. Weiter geht Herr Kühle insbesondere auf die Abwägung der von privater Seite vorgetragenen Anregungen zum Verkehrsgutachten sowie zu einem im Grundbuch eingetragenen Geh- und Fahrrecht ein. Die geäußerte Befürchtung, dass eine verkehrliche Erschließung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses über die Große Mühlenstraße erfolgen soll, kann ebenfalls zurückgewiesen werden, weil ein im Bebauungsplan festgesetzter Grünstreifen und zusätzlich eine entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag dies ausschließt. Auch auf den Schattenwurf des neu geplanten Gebäudes, die Lärmbefürchtungen durch Einkaufswagen und den geplanten An- und Abfahrtsverkehr geht Herr Kühle ausführlich ein.

Es schließt sich eine kurze Diskussion an. Ausschussvorsitzender Stoltenberg betont dabei noch einmal ausdrücklich, dass die Bürgerbeteiligung eine große Zustimmung zu der Planung gebracht hat. Er ist davon überzeugt, dass sich das geplante Gebäude sehr gut im zentralen Ortskern einfügen wird. Herr Cordts erklärt, dass die vorgetragenen Anregungen sehr sorgfältig und umfassend abgewogen wurden. Es waren nur drei private Stellungnahmen dabei, er findet es sehr schade, dass heute keiner der Einwender anwesend ist. Herr Winkler erklärt, dass es höchste Zeit wird, dass die vorhandene Gewerbebrache endlich beseitigt wird. Die neue Planung war mit langer und intensiver Arbeit verbunden, für Schönberg ist es ein Glück, dass es einen Investor gibt, der ein solches Großprojekt umsetzen will. Frau Petersen ist ebenfalls erfreut, dass die Planung nun abgeschlossen werden kann. Auch sie betont dazu noch einmal die große Zustimmung der Bürgerinnen und Bürger.

Ausschussvorsitzender Stoltenberg verliest sodann den Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage. Bürgermeister Zurstraßen erklärt, dass der Ausschuss zunächst nur den Punkt a) beschließen sollte, der Punkt b) sollte dann nach dem Beschluss über den Durchführungsvertrag beschlossen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt den Beschlussvorschlägen 1 und 2 unter dem Buchstaben a der Sitzungsvorlage zu und fasst damit den Abwägungsbeschluss zu den während des Offenlegungsverfahrens vorgetragenen Anregungen.

Stimmberechtigte: 9			
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 5: Abschluss eines Durchführungsvertrages zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße"

Bürgermeister Zurstraßen erklärt, dass der Vertrag von einem Fachanwalt geprüft wurde und auch Herr Kühle als Städteplaner eingebunden war. Der Entwurf des Vertrages liegt den Ausschussmitgliedern vor. Herr Zurstraßen erläutert sodann die wichtigsten Eckpunkte des Vertrages ein. Insbesondere geht er dabei auf die 15-Monatsfrist für die Vorlage des Bauantrages und die 3-Jahresfrist für die Fertigstellung des Gesamtprojekts ein. Bei der Bepflanzung wird eine Verlängerungsfrist von einem Jahr eingeräumt, was mit den allgemeinen Pflanzperioden zusammenhängt. Weiter ist auch eine Zustimmung für geringfügige Änderungen am Gebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens formuliert. Hier geht es in der Tat um geringfügige Änderungen, die ansonsten nur mit einem erneuten Beschluss der Gemeindevertretung umzusetzen wären und dass wäre viel zu aufwändig und würde viel zu viel Zeit kosten. Abschließend erläutert Herr Zurstraßen die Regelungen zu einer eventuellen Rechtsnachfolge, die ebenfalls im Vertrag festgeschrieben und der Gemeinde ausreichend Sicherheit in Haftungsangelegenheiten bietet.

Herr Griesbach teilt sodann zwei Ergänzungen des Vertrages mit. Zum einen ist im § 3 Abs. 2 der Satz „Das Anlegen einer Zufahrt für Kraftfahrzeuge zur Stellplatzanlage des geplanten Wohn- und Geschäftshauses über das Grundstück Große Mühlenstraße 12, Flurstück 31/202 der Flur 8, Gemarkung Schönberg, ist ausdrücklich ausgeschlossen“ eingefügt worden, weil in der Abwägung zum Bebauungsplan auf diese Regelung des Durchführungsvertrages hingewiesen wurde, zum anderen wurde im § 4 Abs. 1 die maximale Geschwindigkeit des Regenwassers von 15 Litern pro Sekunde und Einleitstelle in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingefügt. Herr Matthies erläutert daraufhin das Erfordernis, die maximale Einleitmenge für Regenwasser festzulegen. Dass die festgelegte Menge nicht überschritten wird, ist über eine hydraulische Berechnung nachzuweisen.

Es schließt sich eine kurze Diskussion an. Auf die Frage von Herrn Winkler, wann mit dem Projekt begonnen wird, erklärt Herr Dr. Kopplin, dass nun zunächst Verhandlungen mit potentiellen Mietern und interessierten Wohnungseigentümern zu führen sind. Auch der Architekt wird noch etwas Zeit brauchen, um den Bauantrag, der für ein solches Gebäude doch ziemlich aufwändig ist, fertigzustellen. Herr Dr. Kopplin beabsichtigt aber, die im Durchführungsvertrag festgelegten Fristen möglichst weit zu unterschreiten. Letztlich hat auch er ein großes Interesse daran, die Bauphase allein aus Kostengründen so gering wie möglich zu halten.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt dem Durchführungsvertrag in der vorliegenden Fassung zu.

Stimmberechtigte: 9			
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Im Anschluss daran wird der Beschluss gemäß dem Beschlussvorschlag b) der Sitzungsvorlage zum vorherigen Tagesordnungspunkt und damit der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gefasst.

Stimmberechtigte: 9			
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 6: Beschluss über die Erschließungsplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße"

Herr Levsen erläutert die Erschließungsplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 anhand einer Planzeichnung ausführlich. Insbesondere geht er dabei auf die erforderlichen Anschlüsse an den Schmutz- und Regenwasserkanal der Gemeinde, den Umbau der betroffenen Bürgersteige sowie die Herstellung der öffentlichen Parkplätze ein. Die Gesamtkosten einschließlich der Baumpflanzungen werden voraussichtlich 90.000,-- € betragen. Für diese Summe muss Herr Dr. Kopplin vor Baubeginn eine entsprechende Bürgschaft vorlegen. Die Erschließungsplanung wird ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt der vorliegenden Erschließungsplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 einschließlich der Kostenschätzung zu.

Stimmberechtigte: 9			
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 7: Bekanntgaben und Anfragen

Herr Cordts fragt nach dem Ergebnis der gestrigen Einwohnerversammlung zur Finnenhausiedlung. Bürgermeister Zurstraßen berichtet ausführlich von der Diskussion und den Ergebnissen, die nach der Kommunalwahl in das Planwerk gebracht werden müssen und dann zur weiteren Beratung in den Bau- und Verkehrsausschuss gehen.

Es schließt sich eine umfassende Diskussion an, in der die voraussichtlichen positiven und negativen Folgen der bisherigen Ergebnisse des Arbeitskreises nochmals vorgetragen werden.

gesehen:

Stoltenberg
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Zurstraßen
- Bürgermeister -