



# PROTOKOLL

über die Sitzung des Bauausschusses

- Öffentlicher Teil -

zugestellt am:

Sitzung vom: 12.08.2021	Beginn: 19:30 Uhr	Ende: 21:00 Uhr
Sitzungsort: Bürger- und Sitzungssaal, Heitmannskamp 2		

<b>Teilnehmerinnen/Teilnehmer:</b>	
Gemeindevertreter Rainer Holsten Vorsitzender (SPD)	
Gemeindevertreter Bernd Kernke-Robert (B'90/Grüne)	
Bürgerliches Mitglied Hans-Jörg Hermann (CDU)	
Bürgerliches Mitglied Dieter Herrmann (CDU)	
Bürgerliches Mitglied Michael Muhs (UWF)	
Bürgerliches Mitglied Eberhard Pieczonka (SPD)	
Bürgerliches Mitglied Dietmar Wenderoth (FDP)	

<b>Abwesend:</b>	
Gemeindevertreterin Anja Bläse (SPD)	
Gemeindevertreter Hendrik Hermann (CDU)	
Gemeindevertreter Achim Lorenzen (B'90/Grüne)	

<b>Für die Verwaltung:</b>	
Sandra Dreier	Protokollführerin
Bürgermeister Olaf Plambeck	

<b>Ferner:</b>	
Bürgerliches Mitglied Dieter Mahlfeldt (FDP)	
Gemeindevertreterin Regine Schlegelberger-Erfurth (FDP)	
Gemeindevertreter Carsten Stegelmann (CDU)	
Bürgerliches Mitglied Alexander Wachs (FDP)	ab TOP Nr. 5
Seniorenbeirat Wera Jaensch	
Seniorenbeirat Dieter Koske	
22 BesucherInnen	

Der Ausschussvorsitzende, Gemeindevertreter Rainer Holsten, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und der Ausschuss aufgrund der erschienenen Mitglieder beschlussfähig ist.

**Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine EinwohnerInnen-Fragestunde gem. Geschäftsordnung statt.**

Ein Anlieger der Straße "Freeweid" erkundigt sich, ob auf dem ehemaligen Gelände der Firma Rathjen die Realisierung von 100 Wohneinheiten geplant ist. Der Ausschussvorsitzende, Herr Holsten, verweist diesbezüglich auf den Tagesordnungspunkt Nr. 5, unter welchem ein Bebauungskonzept für die Fläche vorgestellt wird.

Ein weiterer Anlieger gibt zu bedenken, dass sich Fragen zu dieser Thematik erst während und nach der Sitzung ergeben und fragt daher an, wie hiermit umgegangen wird. Der Bürgermeister teilt mit, dass Fragen gemäß der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein nur innerhalb der Einwohnerfragestunde gestellt werden dürfen und macht darauf aufmerksam, dass in der heutigen Sitzung zunächst eine erste Bebauungsidee vorgestellt wird. Hinsichtlich der Überlegungen einer Überplanung des Grundstückes stehe man noch ganz am Anfang. Sofern eine Überplanung des Grundstückes durchgeführt werden sollte, werde im Verfahren eine frühzeitige Bürgerbeteiligung vorgenommen. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung würden sich BürgerInnen einbringen und Fragen stellen können.

Zuletzt merkt eine Anliegerin an, dass sie keine Einladung zu der heutigen Präsentation des Bebauungskonzeptes erhalten habe. Herr Holsten entgegnet, dass die heutige Bauausschusssitzung sowie die Tagesordnung bekannt gegeben wurden. Der Bürgermeister fügt ergänzend hinzu, dass die Überlegungen hinsichtlich einer Überplanung des Grundstückes noch ganz am Anfang stehen und eine Bekanntgabe in der Zeitung oder eine Einladung der Anlieger aus diesem Grunde noch nicht erfolgt.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Holsten, gibt bekannt, dass unter dem Tagesordnungspunkt Nr. 2 zusätzlich zur Beratung über die Niederschrift zum öffentlichen Teil der letzten Bauausschusssitzung die Beratung über die Niederschrift zum nichtöffentlichen Teil erfolgt.

Es wird beraten und beschlossen über folgende

T a g e s o r d n u n g

1. Änderungsanträge zur Tagesordnung
2. Niederschrift vom 10.06.2021 (öffentlicher + nichtöffentlicher Teil)
3. Mitteilung über die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 10.06.2021 gem. § 8 Ziffer 3 der Geschäftsordnung
4. Bericht der Verwaltung
5. Grundstück "Freeweid 16a" ("Schatzkammer")  
hier: Vorstellung eines Bebauungskonzeptes durch die "Holstein Bau GmbH" (SV)
6. Bauanträge/Bauvoranfragen/Befreiungsanträge und allgemeine Anfragen
7. Verschiedenes

1. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Herr Herrmann kritisiert, dass die Fraktionsvorsitzenden nicht im Vorwege darüber informiert wurden, dass der Tagesordnungspunkt Nr. 6 „Bauanträge/Bauvoranfragen/Befreiungsanträge und allgemeine Anfragen“ erstmals für den öffentlichen Teil der Sitzung vorgesehen ist.

Herr Muhs gibt bekannt, dass er eine Beratung hinsichtlich der Aufstellung des B-Planes Nr. 53 für die heutige Bauausschusssitzung erwartet hätte und macht in diesem Zusammenhang auf die Frist der Zurückstellung von 12 Monaten aufmerksam.

2. Niederschrift vom 10.06.2021 (öffentlicher + nichtöffentlicher Teil)

Es ergehen keine Einwände gegen die Niederschrift vom 10.06.2021 (öffentlicher und nicht-öffentlicher Teil).

3. Mitteilung über die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 10.06.2021 gem. § 8 Ziffer 3 der Geschäftsordnung

Frau Dreier berichtet, dass der Bauausschuss einer Befreiung von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch die Brandschutztreppen einer zu errichtenden Containeranlage zugestimmt hat.

Weiter teilt sie mit, dass der Bauausschuss einer Befreiung vom B-Plan Nr. 20 hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze durch einen Laubengang sowie durch Balkone an zwei zu errichtenden Mehrfamilienhäusern zugestimmt hat.

Zuletzt gibt Frau Dreier bekannt, dass einer Befreiung von dem im B-Plan Nr. 13 festgesetzten Knick sowie von der festgesetzten Grünfläche zur Herstellung einer Zufahrt zum Grundstück „Hörn 16“ zugestimmt hat.

4. Bericht der Verwaltung

Eingangs berichtet Frau Dreier, dass seit dem 13.07.2021 eine Online-Befragung zum Bebauungsplangebiet Nr. 50 am „Schönhorster Weg“ stattfindet. Eine Teilnahme sei digital über die Homepage der Gemeinde Flintbek oder über Fragebögen in Papierform, welche im Rathaus erhältlich sind, möglich. Die Befragung laufe noch 10 Tage.

Des Weiteren teilt sie mit, dass die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 für das Gebiet „südöstlich der Straße „Bokseer Weg“ und nordöstlich der Straße „Am Fehltmoor“ seit dem 29.07.2021 stattfindet und noch bis einschließlich zum 30.08.2021 läuft.

Frau Dreier gibt zudem bekannt, dass die archäologische Hauptuntersuchung auf der Fläche des B-Planes Nr. 52 an der „Hamburger Chaussee“ (L 318) voraussichtlich am 01.09.2021 startet und bis Dezember 2021 andauert.

Ergänzend zu den Berichten der letzten Umwelt- und Wegeausschusssitzung sowie der Bauausschusssitzung teilt die Protokollführerin mit, dass sich die Kosten für die Knickneuan-

lage in Voorde als Ausgleich für die Zufahrt zum Grundstück „Hörn 16“ sowie für die Erstellung eines Knickökokontos auf 106,34 € pro lfd. Meter Knick belaufen. Frau Dreier teilt mit, dass die Preise für Ökopunkte frei verhandelbar sind und an andere Kommunen, Investoren oder für eigene Ausgleichs genutzt werden können. Derzeit seien keine Knickökopunkte verfügbar.

Zuletzt teilt Frau Dreier mit, dass die archäologische Hauptuntersuchung auf der 2. Teilfläche des B-Planes Nr. 50 abgeschlossen wurde und im Zuge der Untersuchung zwei größere Gehöfte sowie eine großflächige Pflasterung und Keramikfunde festgestellt wurden. Eine Veranstaltung zur Präsentation der Funde aus dem B-Plan Nr. 50 befinde sich derzeit in der Vorbereitung.

Abschließend berichtet der Bürgermeister über den Sachstand zum Glasfaserausbau in der Gemeinde Flintbek und teilt in diesem Zusammenhang rückblickend mit, dass die Verwaltung auf Grund des Antrages der CDU-Fraktion, den Ausbau des Glasfasernetzes in Flintbek voranzutreiben, bereits im Oktober 2020 ein Gespräch mit dem Breitbandkompetenzzentrum geführt hat. Ein Berater könne für die Durchführung eines Markterkundungsverfahrens beauftragt werden. Hierfür könnten Fördermittel bis max. 50.000,- € beim Bund beantragt werden. Diese seien nach erster Einschätzung durch das Breitbandkompetenzzentrum für die Gemeinde Flintbek auskömmlich.

Der Bürgermeister gibt anschließend bekannt, dass am 30.08.2021 ein telefonischer Termin mit der „Versorgungsbetriebe Bordsesholm GmbH“ sowie am 13.09.2021 ein Termin mit der „SWN Stadtwerke Neumünster GmbH“ zum Thema Glasfaserausbau stattfindet. Nach Durchführung der Gesprächstermine sei eine weitere Beratung im Bauausschuss vorgesehen.

5. Grundstück "Freeweid 16a" ("Schatzkammer")  
hier: Vorstellung eines Bebauungskonzeptes durch die "Holstein Bau GmbH" (SV)

Herr Kerne-Robert bittet die Verwaltung zunächst um Stellungnahme, aus welchem Grunde dieser Tagesordnungspunkt in der heutigen Sitzung beraten wird und die „Holstein Bau GmbH“ hierzu eingeladen wurde.

Aus seiner Sicht sei das Bebauungskonzept bereits in den vorangegangenen Bauausschusssitzungen eingehend diskutiert worden und darüber hinaus Überlegungen angestellt worden, welche dazu führen, von dem Bebauungskonzept Abstand zu nehmen.

In diesem Zusammenhang kritisiert er die Formulierung aus der Sitzungsvorlage zu diesem Tagesordnungspunkt, dass die Wirtschaftlichkeit ein entscheidender Faktor hinsichtlich der Realisierung von Bebauungskonzepten auf der Fläche sei und daher eine Vereinbarkeit der Vorstellungen und Interessen der Gemeinde sowie der Umsetzbarkeit durch potenzielle Bau-träger angestrebt werden solle.

Die Protokollführerin erläutert, dass der Grundstücksinteressentin, der „Holstein Bau GmbH“, in der heutigen Sitzung die Gelegenheit gegeben werden solle, das Bebauungskonzept mit eigenen Worten vorzustellen, Hintergründe zur Planung zu erläutern sowie in den direkten Kontakt zum Bauausschuss zu treten und Fragen zu beantworten.

Anschließend begrüßt der Ausschussvorsitzende, Herr Holsten, Frau Zorn, Frau Sommer, Herrn Zorn sowie Herrn Boller für die Vorstellung des Bebauungsvorschlages der „Holstein Bau GmbH“ für das Grundstück „Freeweid 16a“ („Schatzkammer-Grundstück“).

Frau Zorn stellt die „Holstein Bau GmbH“ sowie die Anwesenden hiernach kurz vor. Frau und Herr Zorn seien die Geschäftsführer, Frau Sommer sei als Architektin angestellt und Herr Boller begleite das Projekt als Externer.

Die „Holstein Bau GmbH“ habe ihren Sitz in Barsbek und sei im Jahre 2003 gegründet worden. Die „Holstein Bau GmbH“ sei auf die Projektierung und den Bau von schlüsselfertigen Wohnanlagen spezialisiert und habe bereits mehrere Projekte, unter anderem im „Krummbogen“ in Kiel sowie in der „Eckernförder Straße“ in Kronshagen, realisiert. Die Rohbauarbeiten würden durch eigene Mitarbeiter durchgeführt werden.

Frau Zorn führt weiter aus, dass der „Holstein Bau GmbH“ das Gelände der jetzigen „Schatzkammer“ zum Kauf angeboten worden sei und sie der Gemeinde Flintbek aus diesem Grunde ein Bebauungskonzept vorgelegt habe.

Herr Boller gibt hiernach einen kurzen Rückblick auf die bisherigen Beratungen und gibt diesbezüglich bekannt, dass eine erste Vorstellung der Bebauungsidee im April 2021 erfolgte und der Bauausschuss in einer weiteren Sitzung Anregungen und Parameter für Grundstücksinteressenten und Grundstücksinteressentinnen zur Gestaltung und baulichen Ausnutzung des Grundstückes festgelegt hat. Diese Anregungen habe die „Holstein Bau GmbH“ erhalten, sodass nunmehr ein überarbeiteter Vorschlag vorgestellt werde.

Herr Boller stellt den Bebauungsvorschlag anschließend vor und zeigt den Anwesenden hierfür einen Lageplan, Geländeschnitte sowie Visualisierungen. Der Bebauungsvorschlag beinhalte ein Wohnquartier mit 104 Wohnungen, wovon 25 barrierearm hergestellt werden würden. Geplant seien vier viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit je 18 Wohneinheiten sowie drei dreigeschossige Wohnhäuser mit zweimal je 11 Wohneinheiten und einmal je 10 Wohneinheiten.

Die Wohngebäude würden Flachdächer erhalten.

Die Wohnungsgrößen seien bisher von 50 qm bis 120 qm angedacht.

Die überbaute Grundstücksfläche (GRZ I) betrage 0,213, die Geschossflächenzahl liege bei 0,780.

Anhand der Geländeschnitte erläutert Herr Boller, dass die angedachten Gebäude, auf Grund des Höhenversatzes von 5,00 m zwischen der Straße „Freeweid“ und dem Baugrundstück, die gleiche Höhe wie die Bestandsgebäude aufweisen.

Hinsichtlich der Geschossigkeit erläutert Herr Zorn ergänzend, dass auf Grund der schwierigen Baugrundverhältnisse eine Pfahlgründung erforderlich wird, um eine Standfestigkeit der Gebäude zu erhalten. Da darüber hinaus kein Kellergeschoss errichtet werden könne und die technischen Anlagen im Erdgeschoss untergebracht werden müssen, sei eine flache Bebauung unwirtschaftlich.

Herr Zorn berichtet, dass für die bestehenden Gebäude bereits zum Teil Pfahlgründungen hergestellt worden sind. Die tiefsten Pfähle lägen bei 32 m, die kürzesten bei 9 m. Ziel sei es, die vorhandenen Pfahlgründungen ggf. weiternutzen zu können. Aus diesem Grunde seien die Baukörper möglichst im Bereich der Bestandsgebäude angeordnet worden.

Insgesamt seien 126 Stellplätze als Carports mit Grünbedachung vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel liege bei 1,21 / Wohneinheit. Darüber hinaus seien 11 Besucherstellplätze sowie mehrere Carsharing-Plätze vorgesehen. Für das Grundstück „Freeweid 16“ sei eine Garage nebst Zufahrt geplant. Für die Bebauung „Freeweid 14a-c“ sei die Herstellung von 13 Stellplätzen auf dem dazugehörigen Grundstück angedacht.

Herr Zorn erläutert ergänzend, dass die Errichtung einer Tiefgarage auf Grund der Gründungsverhältnisse nicht umsetzbar ist. Zudem teilt er mit, dass er hinsichtlich der Schaffung

von Carsharing-Plätzen unmittelbar innerhalb von Wohnquartieren aus anderen Projekten positive Resonanz erhalten habe. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage mit der Nähe zum Bahnhof und der Schaffung eines Carsharing-Angebotes direkt in dem Wohngebiet, sei die Anzahl der Stellplätze aus seiner Sicht ausreichend.

Frau Zorn gibt anschließend bekannt, dass für das Wohnquartier ein ökologisches Energiekonzept entwickelt wird und für die Wohnhäuser die Effizienzhausklasse KfW 55 ee angedacht sei.

Anschließend folgt eine rege Beratung im Bauausschuss.

Die Ausschussmitglieder signalisieren der „Holstein Bau GmbH“, dass die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Bebauungskonzepten auf der Fläche auf Grund der Baugrundverhältnisse als auch auf Grund der Preisvorstellungen des Eigentümers schwierig sind.

Herr Kernke-Robert merkt zunächst an, dass sich der Entwurf nicht von dem vorherigen Entwurf unterscheidet. Aus seiner Sicht sei eine Bebauung, beispielsweise von 3 Mehrfamilienhäusern mit reduzierter Geschossigkeit, im Rahmen der jetzigen Kubatur denkbar. Darüber hinaus macht er auf die bereits angespannte verkehrliche Lage in der Straße „Free-weid“ aufmerksam. Herr Kernke-Robert schlägt abschließend vor, in den Fraktionen über die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses mit der grundsätzlichen Zielsetzung, der Schaffung von Wohnnutzung auf dem Grundstück, zu beraten.

Herr Muhs merkt darüber hinaus an, dass der bestehende Höhenunterschied im Gelände nicht dazu führen sollte, dass die Wohnhäuser in der Senke so geplant werden, dass sie die Höhe der höher gelegenen Wohnhäuser erreichen.

Herr Pieczonka spricht sich ebenfalls dafür aus, das bereits versiegelte Grundstück für Wohnbebauung zu nutzen.

Herr Wenderoth macht darauf aufmerksam, dass in Flintbek zukünftig zwei neue Baugebiete bestehen werden, welche ohnehin bereits eine verkehrliche Mehrbelastung bedeuten. Er betrachte die hohe Zahl der Wohneinheiten daher kritisch. Darüber hinaus sei es wünschenswert, dass das Gelände hin zur „Eider“ grün abfällt.

Herr Zorn gibt bekannt, dass geprüft werden könne, das nördliche viergeschossige Mehrfamilienhaus zu streichen oder dieses ausschließlich für sozialen Wohnungsbau vorzusehen.

Im Ausschuss besteht der Konsens, dass das vorgestellte Bebauungskonzept nicht den Zielsetzungen des Bauausschusses für die Fläche entspricht. Insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten und damit einhergehend die Anzahl der Wohnhäuser als auch die Geschossigkeit seien zu reduzieren.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Holsten, fasst zusammen, dass der Bauausschuss durch die vorangegangene Beratung Anregungen für weitere Überlegungen hinsichtlich eines Bebauungsentwurfes geliefert hat und dankt Frau Zorn, Frau Sommer, Herrn Zorn sowie Herrn Boller abschließend für die Vorstellung der Bebauungsidee.

## 6. Bauanträge/Bauvoranfragen/Befreiungsanträge und allgemeine Anfragen

Frau Dreier teilt eingangs mit, dass keine Bauanfragen oder Befreiungsanträge zur Beratung vorliegen.

Ferner gibt sie bekannt, dass sich die Verwaltung unter Rücksprache mit der Kommunalaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit der Rechtslage hinsichtlich des Ausschlusses der Öffentlichkeit in öffentlichen Sitzungen befasst hat.

Die Protokollführerin erläutert, dass die Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO-SH) vorsieht, dass Gremiensitzungen grundsätzlich öffentlich sind. Lediglich das Vorliegen eines überwiegenden Belanges des öffentlichen Wohls oder ein berechtigtes Interesse Einzelner würden den Ausschluss der Öffentlichkeit gem. § 35 GO-SH legitimieren.

Eine pauschalisierte Einordnung von baurechtlichen Angelegenheiten im nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung sei daher rechtlich nicht zulässig. Eine vorausgehende Einzelfallprüfung vermöge es vielmehr zu begründen, die jeweilige Angelegenheit unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beraten. Die Grenzen für den berechtigten Ausschluss der Öffentlichkeit seien jedoch sehr eng, da Baugenehmigungen und Befreiungen grundstücksbezogene Rechte generieren.

Herr Herrmann fragt an, aus welchem Grunde sich die Verwaltung nunmehr mit dieser Thematik beschäftigt hat und ob dies im Zusammenhang mit der derzeit im Amt Bordesholm geführten Diskussion steht.

Der Bürgermeister teilt mit, dass er sich schon seit längerem über die Thematik des Ausschlusses der Öffentlichkeit in Gremiensitzungen der Gemeinde Flintbek Gedanken gemacht hat und hiervon unabhängig ebenfalls mit dem Amt Bordesholm über die Sachlage gesprochen hat.

## 7. Verschiedenes

Unter Bezugnahme auf die Beratungen unter dem Tagesordnungspunkt Nr. 5 fragt Herr Kerne-Robert an, wie weiterverfahren werden soll.

Der Bürgermeister fasst zusammen, dass grundsätzlich Interesse besteht, das Grundstück neu zu ordnen sowie Wohnbebauung zu schaffen. Der „Holstein Bau GmbH“ seien im Zuge der vorangegangenen Beratung die Vorstellungen seitens des Bauausschusses vorgetragen worden, er erwarte daher eine Kontaktaufnahme durch die „Holstein Bau GmbH“ bei der Verwaltung.

Herr Kerne-Robert schlägt vor, einen Aufstellungsbeschluss mit der Festlegung eines grundsätzlichen Planungsziels zu fassen. Im Bauausschuss besteht der Konsens, hierüber in der nächsten Sitzung zu beraten.

Herr Pieczonka erkundigt sich nach dem Sachstand zur Städtebauförderung. Der Bürgermeister teilt diesbezüglich mit, dass die Auslobungsunterlagen für den städtebaulichen Wettbewerb derzeit vorgestellt werden und auf der Homepage der Städtebauförderung Flintbek einsehbar sind.

Hinsichtlich der Abfrage eines Stimmungsbildes der einzelnen Fraktionen bezüglich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes am „Eiderkamp“ fragt Herr Herrmann abschließend an, wie dieses ausgefallen ist. Frau Dreier sagt zu, in der nächsten Bauausschusssitzung eine Rückmeldung zu geben.

Der Vorsitzende:



.....  
- Rainer Holsten -  
Gemeindevertreter

Für die Niederschrift:



.....  
- Sandra Dreier -  
Verwaltungsfachangestellte