



Gemeinde Flintbek
Der Bürgermeister

24220 Flintbek, 24.06.2020
/60.1

PROTOKOLL

über die Sitzung des Bauausschusses

- Öffentlicher Teil -

zugestellt am:

Sitzung vom: 18.06.2020	Beginn: 19:30 Uhr	Ende: 21:05 Uhr
Sitzungsort: Bürger- und Sitzungssaal, Heitmannskamp 2		

Teilnehmerinnen/Teilnehmer:	
Gemeindevertreter Rainer Holsten Vorsitzender (SPD)	
Gemeindevertreterin Anja Bläse (SPD)	
Gemeindevertreter Hendrik Hermann (CDU)	
Gemeindevertreter Bernd Kernke-Robert (B'90/Grüne)	zum TOP 7 abwesend
Bürgerliches Mitglied Dieter Herrmann (CDU)	
Bürgerliches Mitglied Michael Muhs (UWF)	
Bürgerliches Mitglied Dietmar Wenderoth (FDP)	

Abwesend:	
Gemeindevertreter Achim Lorenzen (B'90/Grüne)	

Für die Verwaltung:	
Sandra Dreier	Protokollführerin
Sonja Baller	
Marcel Dönicke	

Ferner:	
B2K und dn Ingenieure GmbH Oliver Kühle	
Büro für Bauleitplanung - Ass. jur. Uwe Czierlinski Uwe Czierlinski	
Gemeindevertreterin Dr. Gesa Boysen (B'90/Grüne)	
Gemeindevertreter Helmut Groß (UWF)	
Gemeindevertreterin Regine Schlegelberger-Erfurth (FDP)	
Bürgerliches Mitglied Rüdiger Voges (B'90/Grüne)	
Seniorenbeirat Dieter Koske	
11 Zuschauer	

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.

Wortmeldungen ergehen nicht.

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 14.05.2020 (öffentlicher Teil)
3. Mitteilung über die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 14.05.2020 gem. § 8 Ziffer 3 der Geschäftsordnung
4. Bericht der Verwaltung
5. Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "nordwestlich der "Hamburger Chaussee" (L 318), südwestlich des "Meilensteinweges" und nordöstlich des bestehenden Gewerbegebietes"
hier: Freigabe für die Vorstellung erster Ideen hinsichtlich der Entwässerung bei der Wasserbehörde (SV)
6. Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "östlich der "Gartenstraße", südlich der Bebauung der Straßen "Birkenring" und "Ecksaal" und westlich der Straße "Schönhorster Weg"
hier: Freigabe für die Vorstellung erster Ideen hinsichtlich der Entwässerung bei der Wasserbehörde und Beratung über Beauftragung eines zusätzlichen Planers als Ideengeber (SV)
7. Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "Eiderkamp, Kätterskamp, Heitmannskamp und Müllershörn"
hier: Abgrenzung des Geltungsbereiches und erweiterter Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung (SV)
8. Bebauungsplan Nr. 10, 3. Änderung der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "Hörns-koppel (Schulstraße/Endmoräne)"
hier: Sachstandsbericht und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses (SV)
9. Verschiedenes

- Vorgesehener nichtöffentlicher Teil -

10. Niederschrift vom 14.05.2020 (nichtöffentlicher Teil)
11. Bauanträge/Bauvoranfragen und allgemeine Anfragen

1. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung ergehen nicht.

2. Niederschrift vom 14.05.2020 (öffentlicher Teil)

Widersprüche zur Niederschrift vom 14.05.2020 (öffentlicher Teil) werden nicht vorgebracht.

3. Mitteilung über die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 14.05.2020 gem. § 8 Ziffer 3 der Geschäftsordnung

Die Protokollführerin berichtet, dass im nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 14.05.2020 folgende Beschlüsse gefasst wurden:

- Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 45 wurde der Errichtung einer Rollstuhlbox außerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen zugestimmt
- Einer Befreiung von der festgesetzten Dachneigung und Dacheindeckung für die Errichtung eines Wintergartens vom B-Plan Nr. 42 wurde zugestimmt
- Einer Befreiung von der Festsetzung der offenen Bauweise vom B-Plan Nr. 18, 2. Änderung, für die Errichtung des Bürger- und Sportzentrums wurde zugestimmt

4. Bericht der Verwaltung

Die Protokollführerin berichtet eingangs, dass die B-Pläne Nr. 50 und 52 in einem am 08.06.2020 stattgefundenen „Arbeitskreis Ortsentwicklungsplanung“ behandelt wurden und dass auf die Themen aus dem Arbeitskreis im weiteren Verlauf der Sitzung eingegangen wird.

Zudem teilt sie mit, dass die archäologische Hauptuntersuchung auf dem Gebiet des B-Planes Nr. 50 am 25.05.2020 begonnen hat.

Des Weiteren gibt Frau Dreier bekannt, dass der B-Plan Nr. 51 am 14.05.2020 in Kraft getreten ist und derzeit die Erschließungsarbeiten auf der Fläche durchgeführt werden.

Zuletzt informiert sie, dass die Grundsteinlegung für den genossenschaftlichen Teil des B-Planes Nr. 46 am 05.06.2020 erfolgt ist.

5. Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "nordwestlich der "Hamburger Chaussee" (L 318), südwestlich des "Meilensteinweges" und nordöstlich des bestehenden Gewerbegebietes"
hier: Freigabe für die Vorstellung erster Ideen hinsichtlich der Entwässerung bei der Wasserbehörde (SV)

Nach kurzer Begrüßung der Anwesenden durch Herrn Kühle vom Büro „B2K und dn Ingenieure GmbH“ teilt dieser zunächst mit, dass sich aus der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben hat, dass die

Verlegung oder Beseitigung des auf dem Gebiet befindlichen offenen Gewässers und der diesbezügliche Ausgleich aus verschiedenen Gesichtspunkten nicht einfach sei und daher gesondert und frühzeitig betrachtet werden müsse. Zudem müssen die sich aus dem Erlass aus Oktober 2019 ergebenden neuen wasserrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Oberflächenentwässerung beachtet werden. Im Anschluss stellt Herr Kühle die verschiedenen Ideen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung vor. Zunächst zeigt er den Anwesenden eine Variante mit einer Ringerschließung vor. Der Graben müsse hierfür beseitigt werden. Eine weitere Variante sehe eine Sackgassenerschließung vor. Der Graben könne in dieser Variante erhalten bleiben, jedoch seien hier zwei Behandlungsanlagen erforderlich. Zuletzt stellt Herr Kühle eine Variante vor, welche die Verlegung des Grabens vorsieht. Auch hier sei die Errichtung zweier Behandlungsanlagen erforderlich. Die vorgestellten Varianten sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Herr Kühle teilt abschließend mit, dass er um Freigabe für die Vorstellung der Ideen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung bei der unteren Wasserbehörde und gleichzeitig um Rückmeldung, welche Variante seitens des Bauausschusses favorisiert werde, bittet. Herr Kernke-Robert merkt an, dass nicht nur die Entwässerung betrachtet werden müsse sondern insgesamt der Aspekt, wie mit dem Grund und Boden umgegangen wird. Nach kurzem Austausch im Ausschuss ergeht der nachfolgende Beschluss:

Beschluss:

Der Bauausschuss gibt die Variante 1 (Ringerschließung) hinsichtlich der Entwässerung für das Gebiet des B-Planes Nr. 52 für die Vorstellung bei der Unteren Wasserbehörde frei.

Abstimmung: Einstimmig angenommen

6. Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "östlich der "Gartenstraße", südlich der Bebauung der Straßen "Birkenring" und "Ecksaal" und westlich der Straße "Schönhorster Weg"
hier: Freigabe für die Vorstellung erster Ideen hinsichtlich der Entwässerung bei der Wasserbehörde und Beratung über Beauftragung eines zusätzlichen Planers als Ideengeber (SV)

Zunächst verdeutlicht Herr Kühle, dass auch für die Aufstellung des B-Planes Nr. 50 die Entwässerung frühzeitig geklärt werden müsse. Die neuen wasserrechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Regenwasser sind, wie im Gebiet des B-Planes Nr. 52, gleichermaßen auch für den B-Plan Nr. 50 zu beachten. Aus diesem Grunde sei ein naturnahes Entwässerungskonzept zu entwickeln. Herr Kühle macht eingangs darauf aufmerksam, dass Leitungen auf der Fläche des Geltungsbereiches liegen, die in der Planung berücksichtigt werden müssen. Im Anschluss stellt Herr Kühle den Anwesenden das Entwässerungskonzept vor. Das Konzept ist dem Protokoll als Anlage beigefügt. Er erläutert hierzu, dass das Wasser über flache Mulden in den südlichen Bereich des Gebietes gelange und dort in einem Graben gesammelt werde und anschließend in eine Niederung, welche im räumlichen Zusammenhang zur Ausgleichsfläche der B-Pläne Nr. 46, 50 und 51 steht, gelange. Südlich sei zudem bereits eine Einleitstelle vorhanden, die genutzt werden müsse. Zudem solle die Grünzonierung erhalten bleiben. Herr Kühle bittet seitens des Bauausschusses um Freigabe dieser Idee für die Vorstellung bei der unteren Wasserbehörde.

Des Weiteren führt Herr Kühle in die Thematik der Hinzuziehung eines externen Planers als Ideengeber und Mediator in diesem Planungsverfahren ein. Frau Dreier macht in diesem Zuge auf den Beschluss des Bauausschusses vom 21.11.2019 aufmerksam, durch welchen

die Verwaltung beauftragt wurde, Gespräche mit Herrn Kühle und Herrn Dau-Schmidt hinsichtlich einer möglichen Umsetzung der Idee eines externen Planers zu führen. Weiter führt die Protokollführerin aus, dass durch die Verwaltung Kontakt zu Herrn Kühle und Herrn Dau-Schmidt aufgenommen wurde und durch Herrn Dau-Schmidt eine Skizzierung des Auftrages vorgenommen wird. Herr Kühle ergänzt hierzu, dass er zudem Kontakt mit Herrn Dau-Schmidt aufgenommen habe. Zu Beginn der Diskussion stellt der Ausschussvorsitzende klar, dass kein zweiter Planer beauftragt werden soll, sondern über das Hinzuziehen eines Ideen- und Impulsgeber beraten werden soll.

Herr Kernke-Robert spricht sich dafür aus, einen Grundsatzbeschluss zu fassen, um die Idee eines zusätzlichen Impulsgebers weiterzuverfolgen. Frau Bläse gibt bekannt, dass sie es als wichtig erachte, Impulse zu erhalten und sie es aus diesem Grund schade finden würde, die Idee eines externen Planers vollständig abzulehnen. Herr Herrmann sehe die Idee problematisch, da die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen und den Investoren immense Kosten für einen zusätzlichen Planer, welcher das gesamte Verfahren begleiten würde, aufgezwungen werden würden. Zudem habe die Nachfrage zum B-Plan Nr. 51 gezeigt, dass kein Bedarf für alternative Wohnformen besteht. Herr Muhs sehe die Idee, sich mit alternativen Wohnformen auseinanderzusetzen, grundsätzlich positiv, hinsichtlich der Beauftragung eines zusätzlichen Planers schlägt jedoch vor, zunächst das Grundkonzept abzuwarten. Herr Wenderoth gibt zu bedenken, dass vermutlich keine neuen Ideen durch die Beauftragung eines externen Planers entstehen würden. Ein Austausch zwischen beiden Planern sei für ihn in Ordnung, eine Beauftragung für das gesamte Verfahren jedoch nicht.

Im Verlauf der Diskussion fügt Herr Kühle hinzu, dass nicht nur die derzeitige Marktlage betrachtet werden dürfe, sondern auch die zukünftige Wohnsituation prognostiziert werden müsse. Er traue sich die Planung durchaus aus, er sehe jedoch die Chance, eine Innovation für die Zukunft zu schaffen, da Herr Dau-Schmidt an Ortsentwicklungskonzepten arbeitet und über vielfältige Kontakte zu anderen Kommunen verfügt. Herr Kühle schlägt vor, dass er sich, sofern Diskrepanzen im Verfahren entstehen, zu gegebener Zeit an die Ausschussmitglieder wenden wird, um Herrn Dau-Schmidt hinzuziehen. Zuletzt gibt Herr Kernke-Robert bekannt, dass er auf Grund des Meinungsbildes der Ausschussmitglieder von der Stellung eines Antrages absieht.

Im Ausschuss besteht der Konsens, dass zu gegebener Zeit im Verfahren Kontakt zu Herrn Dau-Schmidt aufgenommen werden sollte, wenn Herr Kühle das Erfordernis zum Ausdruck bringt. Ein Beschluss ergeht nicht.

Beschluss:

Der Bauausschuss gibt die Ideen hinsichtlich der Entwässerung für das Gebiet des B-Planes Nr. 50 für die Vorstellung bei der Unteren Wasserbehörde frei.

Abstimmung: Einstimmig angenommen

7. Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "Eiderkamp, Kätterskamp, Heitmannskamp und Müllershörn"
hier: Abgrenzung des Geltungsbereiches und erweiterter Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung (SV)

Herr Kernke-Robert verlässt wegen Befangenheit den Saal.

Herr Kühle berichtet eingangs, dass in einem ersten Planungsgespräch zur Aufhebung des B-Planes Nr. 19 festgestellt wurde, dass der in der Gemeindevertretung beschlossene Geltungsbereich präzisiert werden muss und stellt im Anschluss die verschiedenen Varianten für eine Aufhebung des B-Planes Nr. 19 anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigelegt. Ergänzend teilt er mit, dass eine Abstimmung mit dem Sanierungsträger hinsichtlich der Städtebauförderung erfolgt ist. Der Sanierungsträger befürwortet die Variante 1. Die Variante 2 sei auch vorstellbar, jedoch müsse hier die Kostenträgerschaft der Mehrkosten geklärt werden. Die Maßnahme könne nicht aus Städtebauförderungsmitteln gezahlt werden. Für die Zuschauer erläutert Herr Kühle im Anschluss auf Anregung von Herrn Herrmann, dass das Gebiet nach Aufhebung des B-Planes dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sei. Hiernach müsse sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch eine Veränderungssperre oder eine Zurückstellung habe die Gemeinde die Möglichkeit unerwünschte Planungen zu verhindern. In Hinblick auf die Festlegung weiterer Teilbereiche, die im Zuge der Städtebauförderung überplant werden, teilt Herr Kühle mit, dass die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes und die Aufstellung eines Rahmenplanes ca. 2,5 Jahre andauern wird. Für den Antragsteller sei diese Zeitspanne zu lang.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den nachfolgenden Beschluss:

- 1. Für den B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Flintbek „Eiderkamp, Kätterskamp, Heitmannskamp und Müllershörn“ wird die Aufhebung des Teilbereiches 10 (Variante 1 siehe Präsentation) aufgestellt.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).**
- 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.**
- 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB soll durch Aushang durchgeführt werden.**

Anwesende Ausschussmitglieder: 6

Abstimmung: Einstimmig angenommen

8. Bebauungsplan Nr. 10, 3. Änderung der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "Hörns-koppel (Schulstraße/Endmoräne)"
hier: Sachstandsbericht und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses (SV)

Nach kurzer Begrüßung der Anwesenden stellt sich Herr Czierlinski den Ausschussmitgliedern vor. Hiernach fährt er mit einem Sachstandsbericht zum B-Plan Nr. 10, 3. Änderung fort.

In diesem Zuge zeigt er den Anwesenden zunächst die Lage des Grundstückes anhand eines Luftbildes auf. Zudem informiert er, dass der Ursprungsplan aus dem Jahre 1973 sei. Die beiden durchgeführten Änderungen des B-Planes Nr. 10 würden das Grundstück nicht betreffen. Der Ursprungsplan sei daher anzuwenden und sehe für das Grundstück zwei Baufelder vor, die vertikal angeordnet seien. Darüber hinaus sei die offene Bauweise sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Grundflächenzahl betrage 0,2 und die Geschossflächenzahl 0,3. In einem Baufeld wurde ein Wohnhaus errichtet, welches baufällig sei und im Zuge des Vorhabens abgerissen werde. Das andere Baufeld sei unbebaut.

Weiter macht Herr Czierlinski auf das Landschaftsschutzgebiet aufmerksam, welches unmittelbar hinter der Schule am Eiderwald beginne. Das zu überplanende Grundstück sei hiervon jedoch nicht betroffen. Er zeigt den Anwesenden hierzu eine Übersichtskarte. In diesem Zuge verweist Herr Czierlinski außerdem auf das Landeswaldgesetz, welches einen Abstand von 30,00 m durch Bebauung zum Wald vorgibt.

Im weiteren Verlauf zeigt Herr Czierlinski den Lage- und Höhenplan mit der Darstellung der beiden angedachten Baufelder vor und teilt hierzu mit, dass auf dem Grundstück ein nicht unerheblicher Höhenunterschied bestehe. Die beiden Baukörper seien gleichaussehend, das hintere Gebäude sei vom Höhenniveau auf der Höhe der Fenster der Schule. Die Höhen würden für das vordere Gebäude etwa 20,00 m und für das hintere Gebäude etwa 26,00 – 28,00 m betragen.

Des Weiteren macht er auf die vorhandene Böschung und die Verkehrssituation aufmerksam. In diesem Zuge teilt er mit, dass seitens der Investoren der Vorschlag eingebracht wurde, einen Teil des Grundstückes für die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche abzugeben, eingebracht wurde.

Hinsichtlich des Grünbestandes berichtet Herr Czierlinski, dass ein Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden habe. Hervorzuheben seien insbesondere zwei Douglasien mit Stammdurchmessern von 50 cm und 70 cm, eine Hainbuche mit einem Kronendurchmesser von 20,00 m sowie eine Eiche mit einem Kronendurchmesser von 22,00 m. Der Kronen-Trauf-Bereich ist mit dem Wurzelbereich identisch. Die Abstandsfläche zu den Bereichen betrage bei Neubauten 1,50 m. Die Hainbuche dürfe nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht bearbeitet werden. Die Eiche auf dem Nachbargrundstück müsse dagegen eine behutsame Kronenpflege erhalten, da sie im oberen Kronenbereich einen Totholzanteil aufweise. Da das zweite Baufenster nach dem jetzigen Planungsstand die Hainbuche beeinträchtigen würde, müssen die Baufelder in Richtung Südwesten gedreht werden.

Des Weiteren macht Herr Czierlinski auf die neuen Vorschriften in Hinblick auf die Regenwasserversickerung aufmerksam. Demnach gebe es 5 x 10 -5 Bereiche, wo Schachtversickerung möglich sei. Im vorderen Baufeld sei der Wasserstand bei einer Tiefe von 9,90 m.

Weiter teilt Herr Czierlinski mit, dass Angebote für die Erstellung eines Lärmgutachtens eingeholt wurden.

Zudem verweist Herr Czierlinski auf die am Grundstück angrenzende Treppe, diese könne für die Erschließung des Grundstückes dienen und mit in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Zuletzt gibt Herr Czierlinski zu bedenken, dass durch die Realisierung der Planung die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,35 oder 0,4 angehoben werden müsse. Zudem werde die Zahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 angehoben. Herr Czierlinski ist der Auffassung, dass

sich das Vorhaben in die derzeit vorliegende Bebauung in der Umgebung noch nicht einfüge. Bei einer ausschließlichen Überplanung des Grundstückes sehe er die Gefahr, dass die Eigentümer der Nachbargrundstücke auch eine höhere Grundflächenzahl fordern könnten.

Abschließend teilt Herr Czierlinski mit, dass darüber nachgedacht werden solle, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher den Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag beinhaltet, aufzustellen. Die auf Grund des vorliegenden Baumbestandes durch die Untere Naturschutzbehörde geforderte ökologische Baubetreuung könne in dem Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Im Ausschuss besteht der Konsens, dass die Treppe nicht in der Planung berücksichtigt werden solle. Die Verbreiterung der südlichen Verkehrsfläche werde positiv gesehen, der Geltungsbereich solle dementsprechend abgegrenzt werden. Auf Anmerkung von Herrn Groß, dass sich die vorgestellte Planung nicht einfüge und auf Nachfrage von Herrn Herrmann, ob es eine Reaktion seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde gebe, teilt Frau Dreier mit, dass noch kein Meinungsbild eingeholt wurde. Herr Kernke-Robert merkt zudem an, dass das Vorhaben in der Nachbarschaft akzeptiert werden müsse, außerdem müssen sich die Baumaterialien einfügen.

Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit den Anwohnern und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde zu führen. Die Planung solle jedoch weiterverfolgt werden.

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass zunächst weitere Informationen abgewartet werden sollen, ein Beschluss ergeht daher nicht.

9. Verschiedenes

Wortmeldungen ergehen nicht.

Der Vorsitzende:



.....
- Rainer Holsten -
Gemeindevertreter

Für die Niederschrift:



.....
- Sandra Dreier -
Verwaltungsfachangestellte