

Heikendorf, 22. Februar 2010

A B S C H R I F T**Niederschrift
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

Sitzungstermin: Montag, 08.02.2010
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr
Sitzungsende: 23:20 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal, Rathaus Heikendorf

Anwesend sind:

Herr Dr. Thies, Claus, - Gemeindevertreter	Vorsitzender
Herr Pohl, Hans-Herbert, - Gemeindevertreter	Ausschussmitglied
Herr Dümpelmann, Ludwig, - Gemeindevertreter	Ausschussmitglied
Herr Spitz, Thure, - Gemeindevertreter	Ausschussmitglied
Herr Wiedemann, Joachim, - Gemeindevertreter	Ausschussmitglied
Frau Faust, Uta, - Gemeindevertreterin	Ausschussmitglied
Herr Vietzke, Gerd, - Gemeindevertreter	Ausschussmitglied
Herr Weigel, Rainer, - Bürgerliches Mitglied	Ausschussmitglied
Herr Grotelüschen, Henning, - Gemeindevertreter	Vertretung für Herrn Levsen – Bgl. Mitglied
Frau Jesko, Anke, - Bürgerliches Mitglied	Ausschussmitglied
Frau Moser, Sigrid, - Bürgerliches Mitglied	Ausschussmitglied
Herr Pape, Holger, - Bürgermeister	
Herr Dr. Goll, Ulrich, - Gemeindevertreter	Gast
Herr Orth, Alexander, - Gemeindevertreter	Gast
Herr Dallmann, Ulf, - Gemeindevertreter	Gast
Herr Koops, Michael - Amtsdirektor	
Herr Kussin, Thomas - Protokollführer	

Entschuldigt fehlt:

Herr Levsen, Arne, - Bürgerliches Mitglied

Weitere Anwesende:

Herr Hamann, Jens
Herr Oelkers, Hans-Jürgen
Herr Kühle, Oliver (Städteplaner)
Herr Bock, Reinhold (Architekt)

Besondere Vorkommnisse:

Die Tagesordnung wird um den TOP 11 Beratung und Beschluss über den Antrag, die Villa Theophile, Drosselhörn 4, für kulturell wertvoll und erhaltenswert zu erklären, erweitert.

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte rücken jeweils um 1 Ziffer nach hinten.

Die Sitzung wird während der Beratung zu TOP 8, Beratung und Beschlussfassung über einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Straße Knüll, von 21:37 Uhr bis 21:45 Uhr unterbrochen.

Genehmigt und in der Sitzung unterschrieben:

Vorsitzender gez. Dr. Thies, Claus

Protokollführer gez. Kussin, Thomas

Für die Richtigkeit der Abschrift :

Baasch

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung frist- und formgerecht ergangen ist. Der Ausschuss ist beschlussfähig. Gegen den Protokollführer bestehen keine Bedenken.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Mitteilungen
- 3 Einwände gegen die Abschrift der Niederschrift der öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung vom 11.01.2010
- 4 Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung am 11.01.2010 gefassten Beschlüsse
- 5 Beratung und Beschlussfassung über die Anpflanzung von Bäumen auf dem Grundstück "Seeblick" bzw. auf geeigneten Ersatzflächen
- 6 Beratung und Beschlussfassung zur Erfüllung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 - Überplanung des Grundstückes Seeblick-Uferweg -
- 7 Beratung und Beschlussfassung über den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 - Sondergebiet am Schloßkoppelweg -
- 8 Beratung und Beschlussfassung über einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Straße Knüll
- 9 Beratung und Beschlussfassung über das Bauprogramm zur Sanierung der Mehrzweckhalle
- 10 Beratung und Beschluss über den Bestand der Hundewiese Möltenboe
- 11 Beratung und Beschluss über die Erklärung die Villa Theophile, Drosselhörn 4, für kulturell wertvoll und erhaltenswert zu halten
- 12 Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

- 13 Mitteilungen
- 14 Beratung und Beschlussfassung über einen Bauantrag für die Errichtung einer Terrassenüberdachung
- 15 Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einzelhauses
- 16 Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung eines Planungsauftrages für die Sanierung der Mehrzweckhalle
- 17 Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

Zu 1 Einwohnerfragestunde Vorlage: GH/0013/2010

Es werden folgende Anfragen gestellt:

Herr Viebke, Rügendamm

bittet im Zuge der Erschließung der 3. Änderung des B-Plan 33 „Laboer Weg – Nord“ die Zufahrt über den Rügendamm zu überprüfen, da dort bereits jetzt eine Fehlplanung vorliege. Die Bitte wird zur Kenntnis genommen, die Antwort erfolgt schriftlich.

Frau Schappei

fragt nach dem Sachstand hinsichtlich der Zulässigkeit von glasierten Dachpfannen bei dem in Aufstellung befindlichen B-Plan 56 „Möltenort“.

Herr Kussin

antwortet, der B-Plan sei im Verfahren, eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt demnächst.

Herr Bork, Knüll 8

Ist der Verwaltung eine Anschrift der Projektgesellschaft Seeblick bekannt?

Herr Kussin

antwortet, dass der Verwaltung die Anschrift bekannt sei.

Herr Breipohl, Heidberg 19

bittet um Information, bevor die Entscheidung über den Bestand der Hundewiese „Möltenboe“ erfolgt.

Antwort Dr. Thies:

Vor der Entscheidung erfolgt die Beratung und damit auch eine Information der anwesenden Bürger und Bürgerinnen.

Frau Schommartz

bittet darum, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger während der Beratung über den Bestand der Hundewiese „Möltenboe“ zu Wort kommen zu lassen. Herr Dr. Thies wird im Rahmen der Beratung ggf. die Sitzung unterbrechen und die Bürgerinnen und Bürger zu Wort kommen lassen.

Zu 2 Mitteilungen

Vorlage: GH/0014/2010

Es werden folgende Mitteilungen gemacht:

- Herr Hamann teilt mit, dass die Planungswerkstatt zum B-Plan 57 „Ortsmitte“ nunmehr am 20.02.2010 ab 14 Uhr im Ratssaal stattfindet.
- Herr Hamann teilt mit, dass der Heikendorfer Sportverein plant, einen neuen Sportplatz zu errichten.
- Herr Kussin stellt die neue Kollegin Frau Heinke Albers vor, die ab 01.03.2010 Fachdienstleiterin Bauleitplanung / Technisches Bauamt wird.

Zu 3 Einwände gegen die Abschrift der Niederschrift der öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung vom 11.01.2010

Vorlage: GH/0037/2010

Gegen die Abschrift/en der Niederschrift/en der öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung/en vom 11.01.2010 werden keine Einwände erhoben.

Zu 4 Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung am 11.01.2010 gefassten Beschlüsse

Vorlage: GH/0039/2010

In der nichtöffentlichen Sitzung am 11.01.2010 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Ablehnung einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes
2. Ablehnung des Antrages auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für reinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb
3. Ablehnung eines Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Ntr. 18 – Drosselhörn
4. Ablehnung eines Antrages auf Änderung des B-Planes Nr. 18 – Drosselhörn –
5. Zustimmung zu einem Bauantrag für einen Anbau, Grasweg 5 a

Der Ausschuss nimmt hiervon Kenntnis.

Zu 5 Beratung und Beschlussfassung über die Anpflanzung von Bäumen auf dem Grundstück "Seeblick" bzw. auf geeigneten Ersatzflächen
Vorlage: GH/0038/2010

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Pflanzung von 19 Bäumen auf folgenden Grundstücken ausführen zu lassen (s. Anlage -Fläche 1-):

- | | |
|--------------------|----------|
| 1. Golfplatz | 10 Bäume |
| 2. Torfwiesen – Au | 9 Bäume |

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 10
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Herr Pohl hat nicht mit abgestimmt.

Zu 6 Beratung und Beschlussfassung zur Erfüllung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 - Überplanung des Grundstückes Seeblick-Uferweg -
Vorlage: GH/0036/2010

Beschluss

Die Beratung und Beschlussfassung wird vertagt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Zu 7 Beratung und Beschlussfassung über den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 - Sondergebiet am Schloßkoppelweg -
Vorlage: GH/0047/2010

Beschluss

Es wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

A. Behörden:

Antragsteller : Kreis Plön

Schreiben vom: Email 04. Juni 2009

Antrag 1: Verfahren:
 Das Verfahren wird für einen Angebotsbebauungsplan durchgeführt. Hinweis auf die für die Gemeinde wesentlich vorteilhaftere Position im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme der attraktiven Fläche sollte mit einer Durchführungsverpflichtung im Sinne der gemeindlichen Entwicklungsabsichten einhergehen, bzw. mit der Möglichkeit der Aufhebung gem. § 12 (6) BauGB.

Abwägungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis zum Verfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VE-Plan) wird zur Kenntnis genommen. Am Anfang der Planung bzw. des Verfahrens hatte die Gemeinde dies auch beabsichtigt. Die zwei wesentlichen Punkte eines VEP-Planes (Durchführungsvertrag mit Durchführungsverpflichtung in einem zeitlichen Rahmen und eine genaue Vorhabenfestsetzung) ließen sich allerdings nicht darstellen, weil der jetzige Eigentümer keine detaillierten Planungen und Entwicklungszeiträume benennen konnte bzw. derzeit nur ein konkretes Projekt auf der Fläche (Umnutzung des vorhandenen Verwaltungsgebäudes) umgesetzt werden soll. Aus diesem Grund wurde ein normaler „Angebots-Bebauungsplan“ erstellt. Dieser umfasst zwar keine Durchführungsverpflichtung, da es sich hier aber um einen zukünftigen Nutzer mit klarem Betriebskonzept handelt, sind keine Fehlentwicklungen zu erwarten. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind bereits detailliert festgesetzt.

Zudem lässt ein „Angebots-Bebauungsplan“ für die zukünftige Entwicklung und zeitliche Durchführung einen größeren Spielraum.

Beschluss zu 1:

Der Anregung das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VE-Plan) durchzuführen wird nicht gefolgt.

Beratungsergebnis:

Anwesend:	11
Dafür:	11
Dagegen:	-
Enthaltung:	-

Antrag 2:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Es wird angeregt konkretisierend festzusetzen:

„Zulässig sind nicht störende Betriebe und Anlagen zur Forschung, Entwicklung und gewerblichen Nutzung der Informationstechnologie sowie ausschließlich diesem Zweck dienende Anlagen. Dazu zählen auch zwei Gästewohnungen und Gästezimmer zur zeitweiligen Beherbergung für Beschäftigte des Sondergebietes und eine Betriebsleiterwohnung, letztere mit einer maximalen Grundfläche von qm“

Abwägungsvorschlag zu 2:

Die Anregung zur Detaillierung der Nutzungsfestsetzung wird zur Kenntnis genommen. Die bisherige Nutzungsfestsetzung bzw. der zulässige Nutzungskatalog ist schon sehr präzise gefasst worden. Da es sich in der Stellungnahme aber um weitere Nutzungspräzisierungen handelt und diese im Sinne der Gemeinde noch eindeutiger formuliert sind, wird eine Ergänzung der Ziffer 1.1 Teil B -Text- wie folgt vorgenommen:

IN DEM SONDERGEBIET INFORMATIONSTECHNOLOGIE (SOIT) SIND NICHT STÖRENDE BETRIEBE UND ANLAGEN ZUR FORSCHUNG, ENTWICKLUNG UND GEWERBLICHEN NUTZUNG DER INFORMATIONSTECHNOLOGIE SOWIE AUSSCHLIEßLICH DIESEM ZWECK dienende Anlagen ZULÄSSIG; DAZU ZÄHLEN FOLGENDE NUTZUNGEN:

- BÜROGEBÄUDE,
- RÄUME ODER GEBÄUDE FÜR VERWALTUNGEN
- RÄUME UND GEBÄUDE FÜR FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG,

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

- VIER GÄSTEWOHNUNGEN, GÄSTEZIMMER ZUR ZEITWEILIGEN BEHERBERGUNG FÜR BESCHÄFTIGTE DES SONDERGEBIETES

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

- EINE BETRIEBSLEITERWOHNUNG, MIT EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHE VON 200 m² UND 400 m² GESCHOSSFLÄCHE.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 8
 Dagegen: 0
 Enthaltung: 3

-RÄUME FÜR GASTRONOMISCHE ZWECKE (BETRIEBSKANTINE).

ANDERE NUTZUNGEN, DIE AUSSCHLIESSLICH DEM V. G. NUTZUNGSZWECK DIENEN UND DIESEM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND, SIND AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.

Beschluss zu 2: Der Anregung wird gefolgt, der Teil B –Text- (Ziff1.1) wird wie oben genannt ergänzt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antrag 3: Hinsichtlich der Zweckbindung der Wohnnutzung im Sondergebiet, die ja einen ganz beachtlichen Umfang einnimmt, sollten sehr klare Regelungen im Durchführungsvertrag oder in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden, weil der Wechsel der Betriebsinhaberschaft oder der Wechsel des Vorhabenträgers auch auf lange Frist nicht mit sich ziehen sollte, dass eine Baufläche im Sondergebiet aus dessen Zweckbestimmung herausgelöst wird und damit der Standort an Qualität einbüßt.

Abwägungsvorschlag zu 3:

Die Zweckbestimmung zur Wohnnutzung ist bzw. wird durch die textliche

Festsetzung detailliert festgesetzt. Eine zusätzliche Präzisierung wird im städtebaulichen Vertrag vorgenommen. Ein Durchführungsvertrag, wie im VE-Plan, ist nicht vorgesehen. Der besondere Bezug der Wohnnutzung bzw. der temporären Wohnnutzung wird in der Begründung noch detaillierter beschrieben.

Beschluss zu 3: Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Eine klare Regelung zur Wohnnutzung wird in den städtebaulichen Vertrag eingefügt und die Begründung wird bezüglich der zulässigen Wohnnutzungen präzisiert.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 4: Die UNB teilt mit:
Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 BNatSchG in der Bauleitplanung darzulegen sind. Im Ergebnis ist bei Eingriffsvorhaben eine Verwirklichung der Verbote des § 42 (1) BNatSchG für Anhang IV-Arten der FFH-RL sowie für europäische Vogelarten zu prüfen. Dabei sind die Vorgaben des § 42 (5) BNatSchG zu berücksichtigen. Sind bei entsprechender Anwendung Verbotstatbestände nicht vermeidbar, ist eine Ausnahme gemäß § 43 BNatSchG erforderlich.

Abwägungsvorschlag zu 4:

Zur Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.
Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen, evtl. Auswirkungen oder Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind dann in die Planung einzuarbeiten bzw. in der Begründung als Anlage darzustellen.

Beschluss zu 4: Die Stellungnahme bzw. der Hinweis zum Artenschutz wird berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits vorgenommen und wird der Planung als Anlage beigelegt. Negative Auswirkungen sind bei der Begutachtung nicht ermittelt worden. Einzelne Maßnahmen werden, soweit diese über den Bebauungsplan festsetzbar sind in die Planung übernommen oder werden in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 5: Die Wasserbehörde teilt mit:
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Erschließungsbeginn folgende Nachweise u. Anträge bei der Wasserbehörde vorzulegen sind:

- 1 Oberflächenwasserbeseitigung
Für die geplante Versickerung von Oberflächenwasser ist eine Einleitungserlaubnis gemäß § 7 WHG zu beantragen.
- 2 Schmutzwasserbeseitigung
Die SW-Kanalisation ist vorhanden, d.h. keine Bedenken.
- 3 Gewässer
Verbandsgewässer sind nicht direkt betroffen.

- 4 Anzeige auf Erweiterung
der Wasseraufbereitung/Wasserversorgung
Wasserversorgungsanlagen sind entsprechend den aner-
kannten Regeln der Technik zu erweitern.
- 5 Altlasten
Keine Bedenken, im Planbereich sind z. Zt. keine
Ablagerungen oder Altstandorte erfasst.

Abwägungsvorschlag / Beschluss zu 5:

Die Hinweise werden alle beachtet und die wesentlichen Inhalte werden unter dem Kapitel Ver- und Entsorgung in der Begründung redaktionell ergänzt. Die einzelnen Nachweise bzw. Abstimmungen werden dann in den Entwässerungsanträgen vorgelegt bzw. vorgenommen. Der Hinweis zu den Altlasten wird in der Begründung ergänzt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 6:

Die Brandschutzdienststelle teilt mit:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden keine Aussagen zur Löschwasserversorgung getroffen. Sie kann als gesichert angesehen werden, wenn in den Erschließungsstraßen und Erschließungswegen Hydranten mit einem Abstand unter-
einander von 100 m vorhanden sind.

Abwägungsvorschlag / Beschluss zu 6:

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen, eine Überprüfung wird erfolgen und mit den zuständigen Behörden (Kreis Plön und der Feuerwehr) vorgenommen. In der Begründung wird dieser Punkt redaktionell ergänzt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antragsteller :

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
Abt. Landesplanung und Vermessungswesen

Schreiben vom: 10.März.2009

Antrag 1:

Es wird bestätigt, dass gegen die o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Heikendorf keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Eine zeitnahe Anpassung der Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan ist erforderlich. Ein Entwurf der Plandarstellung sollte der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Ebenso ist damit keine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen verbunden.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Abwägungsvorschlag zu 1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan zum Sondergebiet Informationstechnologie ist im derzeitigen Planungsstand des Flächennutzungsplanes enthalten. Für diesen vorgenannten Planungsstand wird demnächst das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Begründung zum Bebauungsplan kann daher eine Darstellung dieser v. g. Anpassung beigelegt werden.

Beschluss zu 1.:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, eine Änderungsdarstellung wird als Anlage vorab dem Bebauungsplan Nr. 53 (der Begründung) beigelegt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antragsteller : Landeshauptstadt Kiel

Schreiben vom: 24. Februar 2009

Antrag 1: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 beabsichtigt die Gemeinde die Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes für die Entwicklung eines Sondergebietes für Informationstechnologie.
Belange der Landeshauptstadt Kiel werden von den vorgenannten Planungen nicht berührt, daher bestehen seitens der Landeshauptstadt Kiel keine Bedenken und Anregungen.

Beschluss zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antragsteller : Archäologisches Landesamt

Schreiben vom: 25. Februar 2009

Antrag 1: In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Es wird den vorliegenden Planunterlagen zugestimmt.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Beschluss zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle gesichert.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antragsteller : Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
 des Landes Schleswig-Holstein – Außenstelle Kiel

Schreiben vom: 20. Februar.2009

Antrag 1: Ausgehend von den übersandten Planunterlagen werden hinsichtlich der vom Landesamt für Landwirtschaft zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Beschluss zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antragsteller : Gemeindewerke Heikendorf GmbH

Schreiben vom: 23. Februar.2009

Antrag 1: Von Seiten der Gemeindewerke GmbH liegen keine Änderungswünsche vor.

Beschluss zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antragsteller : Gemeinden Mönkeberg und Schönkirchen

Schreiben vom: 17. Februar 2009

Antrag 1: Aus Sicht der Gemeinden Mönkeberg und Schönkirchen ist keine Stellungnahme erforderlich, da die Belange der Gemeinden nicht betroffen sind.

Beschluss zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antragsteller : Freiwillige Feuerwehr Heikendorf

Schreiben vom: 15. Februar 2009

Antrag 1: Aus Sicht der Feuerwehr muss eine ausreichende Löschwasserversorgung für die geplanten baulichen Anlagen sichergestellt werden.
 Nach § 2 des BrSchG haben die Gemeinden für eine ausreichende

Löschwasserversorgung zu sorgen und ist bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Weiter bestimmt § 46 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO), dass zur Brandbekämpfung in Gebäuden mit Aufenthaltsräumen eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen muss.

Bei der Prüfung, ob eine ausreichende Löschwasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung zur Verfügung steht, sind die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978, zu Grunde zu legen.

Abwägungsvorschlag / Beschluss zu 1:

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen, eine Überprüfung wird erfolgen und mit den zuständigen Behörden (Kreis Plön und der Feuerwehr) vorgenommen. In der Begründung wird dieser Punkt redaktionell ergänzt. Weitere Nachweise, auch zu zum baulichen Brandschutz, sind in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11

Dafür: 11

Dagegen: -

Enthaltung: -

Antragsteller : AZV Ostufer Kieler Förde

Schreiben vom: 12. Februar 2009

Antrag 1: Vor dem überplanten Grundstück befindet sich im Schlosskoppelweg kein Regenwasserkanal.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan wird in Ziff. 4.6.4 die Festsetzung getroffen, Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung wasserdurchlässig befestigter Flächen der Unterbau ebenfalls wasseraufnahmefähig sein muss.

Eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers kann sonst nicht sichergestellt werden. Die Regelwerke DWA A 138 und DWA M153 sind zu beachten.

Um ebenfalls eine nachhaltige Entwässerung der Straße Schlosskoppelweg zu ermöglichen, wäre die Verlegung eines Regenwasserkanals anzudenken.

Das anfallende Schmutzwasser kann dem im Schlosskoppelweg vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Abwägungsvorschlag / Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur ordnungsgemäßen Versickerung des Niederschlagswassers werden im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Bauvorhaben beachtet. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt. Die angeregte Verlegung des Regenwasserkanals wird im weiteren Verfahren geprüft und ggf. umgesetzt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11

Dafür: 11

Dagegen: -

Enthaltung: -

Antragsteller : E.ON Hanse AG / Stadtwerke Kiel

Schreiben vom: 09. Februar 2009

Antrag 1: E.ON Hanse AG:
 Die übersandten Unterlagen werden zur Entlastung zurückgegeben, da das betroffene Gebiet nicht zum Versorgungsbereich gehört. Zuständig ist die Stadtwerke Kiel.
 Stellungnahme der Stadtwerke Kiel:
 Den B-Plan Nr. 53 „Sondergebiet am Schlosskoppelweg“ der Gemeinde Heikendorf haben die Fachbereiche hinsichtlich der Versorgungsleitungen geprüft.
 Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Beschluss zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antragsteller : Amt Probstei

Schreiben vom: 09. Februar 2009

Antrag 1: Ausgehend von den Planunterlagen wird von den Gemeinden Brodersdorf und Laboe keine Stellungnahmen zu den Planentwürfen der Gemeinde Heikendorf vorgebracht.

Beschluss zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antragsteller : Forstbehörde Mitte
 des Landes Schleswig-Holstein

Schreiben vom: 05. Februar 2009

Antrag 1: Gegen den Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Heikendorf bestehen seitens der Forstbehörde keine Bedenken.

Beschluss zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Antragsteller : Deutsche Telekom

Schreiben vom: 23. Januar 2009

Antrag 1: Keine Einwände gegen die Planungen.

Beschluss zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11

Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

B. Private Stellungnahmen

Antragsteller Nr. 1:

Schreiben vom: 19. März 2009

Antrag 1: Nach Einsicht in den ausgelegten Planentwurf nebst Begründung für den B-Plan Nr. 53 der Gemeinde Heikendorf möchte ich als Miteigentümer des auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Grundstücks Schlosskoppelweg 7a zugleich in Vollmacht meiner Kinder als Miteigentümer des Grundstückes Schlosskoppelweg 7 zu diesem Entwurf wie folgt Stellung nehmen:

1. Allgemeine Hinweise:

Vorab sei der klarstellende Hinweis erlaubt, dass der Unterzeichnende in keiner Weise Einwendungen gegen eine Umnutzung des hier in Rede stehenden Plangebietes von einer landwirtschaftlich geprägten Nutzung als frühere Biologische Bundesanstalt in einen Betrieb der Informationstechnik hat. Selbstverständlich sollte es dabei aber sein, dass dann bei einer so grundlegenden Änderung der Nutzungsart einer so großen Grundstücksfläche in einem charakteristischen Ortsteil mit hohem Wohnwert planerisch sichergestellt wird, dass nicht praktisch durch die Hintertür künftig doch wieder den Gebietscharakter zerstörende Objekte, wie z. B. Eigentumswohnungen, entstehen. Dies wird leider in dem vorgelegten Planentwurf nur höchst unzulänglich bedacht. Darüber hinaus fällt hier eine ganz erhebliche Verharmlosungstendenz der Planverfasser auf. Wenn es z. B. im vorletzten Abs. von Ziff. 6.6 der Begründung heißt, „der Neuversiegelung steht somit eine erhebliche Entsiegelung gegenüber“, so billigt der Planinhalt genau das Gegenteil. Auf diese Weise kann und darf nicht hinweg diskutiert werden, dass der Planentwurf gegenüber der bisherigen baulichen und landwirtschaftlich/gartenbau-mäßigen Bodennutzung eine massive bauliche Nutzung ermöglicht, die mit Sicherheit im Falle der Verwirklichung den Gebietscharakter ganz erheblich verändern wird.

Bei der hier in Rede stehenden Teilfläche dürfte es sich um den Teil eines sog. Außenbereichs im Innenbereich handeln. Dem entspricht die Festsetzung im Flächennutzungsplan als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung. Der Planverfasser geht unter Ziff. 1.4. der Begründung daher meines Erachtens unrichtigerweise davon aus, dass es sich bei der überplanten Fläche um eine Fläche im Innenbereich handelt.

Weiter fällt auf, dass der Planverfasser zu wiederholten Malen in der Begründung von einem „Vorhabenträger“ spricht. Einen solchen gibt es natürlich nur bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber bei einem B-Plan nach § 13a BauGB, wie er hier aufgestellt werden soll.

Dahinter verbirgt sich allerdings ein sehr viel ernsteres Problem. Wenn es unter 4.2.1 des Entwurfs der Begründung heißt:

„Die überbaubare Grundfläche wird über eine maximale Grundfläche festgesetzt. Sie orientiert sich in Baufläche 1 am Bestand, in den übrigen Bauflächen „an dem vom Vorhabenträger entwickelten Nutzungskonzept“, so wird damit dokumentiert, dass hier in den entscheidenden Punkten die Planungsinteressen des Eigentümers, nicht aber die Interesse der Gemeinde Heikendorf und ihrer Einwohner ausschlaggebend waren. Das wäre dann ein sog. Interessentenplan mit allen seinen daraus folgenden Problemen. Hier

gehört wohl auch der sonst unverständliche Satz 5 unter Ziff. 1.1 des Begründungsentwurfs. Hieraus ergibt sich dann für die Gemeindevertretung die Frage nach Sinn und Zweck und Notwendigkeit einer so großzügigen „Entwicklungsplanung“, wie sie hier vom Eigentümer gewünscht wird. Warum werden hier nicht z. B. statt maximaler zunächst minimale Entwicklungsmöglichkeiten festgeschrieben, die dann bei Vorliegen konkreter Planungen und Vereinbarkeit mit dem Umfeld entsprechend angepasst werden können?

Abwägungsvorschlag zu 1:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Gemeinde Heikendorf ist es ebenfalls wichtig diesen Bereich zukünftig städtebaulich maßvoll zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um Fehlentwicklungen durch falsche oder gar keine Planung weitgehend auszuschließen. Eine Fehlentwicklung zu einem Gebiet mit Eigentumswohnungen oder überwiegender Wohnnutzung ist aufgrund des Nutzungskataloges (Ziff. 1.1 Teil B -Text-) ausgeschlossen, da nur eine Betriebsleiterwohnung und eine begrenzte Anzahl an temporären Wohnungen zugelassen wird.

Die Hinweise zur Flächenversiegelung werden geprüft und die Begründung wird bezüglich der Versiegelungen und der Veränderung des Gebietscharakters präzisiert.

Die Fläche wird als Innenbereich betrachtet, da die Neuaufstellung des F-Planes diese Fläche als künftige Baufläche darstellt und darüber hinaus auch ein Bebauungsplan aufgestellt wird. In vorherigen Abstimmungsgesprächen mit den beteiligten Behörden wurde die Auffassung geteilt, dass es sich hier um ein Innenbereichspotential handelt. Aus diesem Grund wurde auch das Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt. Die entsprechende Darstellung aus der Neuaufstellung des F-Planes wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Der Begriff Vorhabenträger führt zu einer Irritation, da diese Begrifflichkeit im Wesentlichen bei den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen verwendet wird. Da dieses Verfahren aber nicht angewendet wird (siehe Abwägung zum Kreis Plön), kann es zu Missverständnissen führen. Der Begriff „Vorhabenträger“ wird gegen den Begriff „Investor“ oder ähnlich ausgetauscht.

Die zukünftige Bebauung bzw. das Mass der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an dem Bestandsgebäude und zum anderen an den zukünftigen Entwicklungsideen des Investors. Die bisherigen Ideen wurden maßvoll und nicht übertrieben dargestellt. Eine weitere Überplanung hat nun nochmals eine Reduzierung ergeben (siehe weitere Ausführungen bzw. veränderte Planung).

Beschluss zu 1:

Die Stellungnahme zu den allgemeinen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen. Die v.g. Ergänzungen der Begründung zur Verdeutlichung und Detaillierung der Planung werden eingearbeitet. Das Planverfahren gem. § 13a BauGB wurde mit den beteiligten Behörden abgestimmt und die rechtlichen Vorgaben (z.B. die Schwellenwerte) werden nicht überschritten, daher ist es anwendbar.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 2a:

2. Einzelne Fehler und Bedenken:

a) Festgesetzte Grundfläche:

Es ist richtig, dass in einem B-Plan gemäß § 13a BauGB Grundflächen festzusetzen sind. Wenn hier das gesamte Plangebiet 15.939 qm groß ist (Grundstücksfläche), so kann doch ernsthaft nicht die gesamte Grundstücksfläche festgesetzte Grundfläche sein. Das wäre nach dem Gesetzeswortlaut diejenige Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Andererseits habe ich erhebliche Bedenken, ob im vorliegenden Fall hier wirklich die Voraussetzungen für einen B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB vorliegen.

Abwägungsvorschlag zu 2a:

Das Verfahren gem. § 13a BauGB ist, wie schon v.g., abgestimmt worden und überschreitet nicht den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche. Eine Anpassung des F-Planes erfolgt und wird als Anlage der Begründung beigelegt. In der derzeitigen Planfassung der Neuaufstellung ist diese Gebietsausweisung bereits enthalten. Naturschutzfachliche negative Auswirkungen (siehe auch Stellungnahme der UNB des Kreises Plön) sind nicht zu erwarten, lediglich die artenschutzrechtliche Beurteilung bzw. Begutachtung muss durchgeführt werden. Dies wird vorgenommen und in die Planung eingearbeitet.

Beschluss zu 2a:

Die Stellungnahme zur Verfahrensart wird zur Kenntnis genommen. Die vorherige Abstimmung und Prüfung hat die Möglichkeit ergeben das Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Hiervon macht die Gemeinde Gebrauch.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 2b:

b) Beschreibung des Bestandes:

Die Bestandsbeschreibung unter Ziff. 1.3. der Begründung bedarf entscheidender Korrekturen. Bei dem prägenden Gebäude der Anlage handelt es sich um ein zwischenzeitlich von dem jetzigen Eigentümer aufwendig instand gesetztes eingeschossiges Ziegelgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Dies entspricht der Bauweise, wie sie in Kitzberg bisher absolut üblich war. Der südwestlich davor liegende Flachdachbaukörper ist sogar nur eingeschossig. Wo dieses jahrzehntelang von allen Kitzbergern als Wahllokal benutztes Gebäude auffällig sein soll, ist nicht ersichtlich. Das Hauptgebäude war im übrigen meines Wissens nie nur Verwaltungsgebäude, sondern wurde immer für verschiedene Funktionen genutzt.

Die richtige Darstellung des Bestandes ist Voraussetzung für die Beurteilung der vorgeschlagenen Planungsänderungen. Wozu der vorliegende Planentwurf noch längst nicht mehr vorhandene Gewächshäuser als abgänglich darstellt, ist nicht ersichtlich.

Abwägungsvorschlag zu 2b:

Die Stellungnahme zur Bestandsbeschreibung wird zur Kenntnis genommen. Das Hauptgebäude wird weiterhin als Maßstab für weitere bauliche Entwicklungen und für die jetzige Planung herangezogen. Die zukünftigen baulichen Anlagen werden nicht dominanter als dieses ortstypische Gebäude sein. Das vorhandene Nebengebäude (Flachdachbaukörper in der Baufläche 2) ist sicher nicht als vollständig abgänglich zu bewerten, allerdings ist es für die zukünftige Nutzung als Bürogebäude so nicht nutzbar und auch in einem für heutige Verhältnisse

(vor allem energetisch) in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Darstellung des bereits längst abgebrochenen Gewächshauses kann entfallen.

Beschluss zu 2b: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Begründung wird zur Bestandsbeschreibung präzisere Aussagen treffen. Die Darstellung des bereits abgebrochenen Gewächshauses wird in der Planzeichnung entfallen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 3a:

3. Einzelne Bauflächen:

a) Baufläche 1:

Die Baufläche 1 weist den vorhandenen Bestand aus. Diese ist, wie gesagt, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Da auch nach dem Planentwurf ein geneigtes Dach mit 40 bis 50° Neigung geplant ist, ist mir nicht nachvollziehbar, wozu eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen wird. Diese dürfte wohl auch planerisch kaum mit der vorgeschriebenen Dachform bei Neuerrichtung des Gebäudes herstellbar sein.

Die Höhe des vorhandenen Baukörpers soll nach der Begründung auch für die weitere Bebauung prägend sein. Der Planentwurf sieht eine Gebäudehöhe von maximal 22 m ü.N.N. vor. Da ein Bezugspunkt hierfür fehlt, ist unklar, worauf sich diese Höhenangabe bezieht. Da das B-Plangebiet Flächen mit Längs- und Quergefälle aufweist, müsste für eine sinnvolle Planung hier für jedes Baufeld ein unterer Bezugspunkt festgesetzt werden. Darüber hinaus würden die im B-Planentwurf vorgesehenen gleichen Gebäudehöhen für alle Baufelder im Ergebnis zu rund 10,50 m hohen Baukörpern führen, was bei den vorgesehenen Proportionen der neuen Baukörper keineswegs zu einem „harmonischen Verhältnis zu dem vorhandenen Altbau“ führen würde. Auch bei modernerer Bauform im Vergleich zu dem Altbau würden sich zwangsläufig Baukörper ergeben, die eher in ein Gewerbegebiet oder in eine Wohnungseigentumsanlage passen würden als in das gediegene Wohngebiet Kitzberg.

Abwägungsvorschlag zu 3a:

Das vorhandene Gebäude stellt sich zwar optisch als eingeschossiges Gebäude mit einem normalen Satteldach dar, aber nach derzeitiger baurechtlicher Beurteilung (gem. LBO) ist die Grundfläche des Dachgeschosses, die eine lichte Höhe von über 2,30m aufweist größer als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des Erdgeschosses. Damit ist dieser vorhandene Baukörper ein 2-geschossiges Gebäude. Die Höhenbezugspunkte sind die Höhenangaben ü.N.N. des umgebenden Geländes. Diese sind in der Planzeichnung eindeutig dargestellt. Im Bereich des Einganges ist eine Geländehöhe von 11,55m ü.N.N. eingemessen worden. Dieser Punkt ist bereits in der Planzeichnung enthalten. Daraus ergibt sich eine reine Gebäudehöhe von 10,45m. Die subjektive Beurteilung der zukünftigen Gebäude (Gewerbegebiet, Eigentumswohnungen) ist aus derzeitiger Sicht nicht nachvollziehbar, da dies auch durch Festsetzungen ausgeschlossen ist. Eine Reduzierung der Bauhöhen wurde im

überarbeiteten Entwurf für die Bauflächen 3 und 4 allerdings vorgenommen.

Beschluss zu 3a: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der baurechtlichen Beurteilung des bestehenden Gebäudes wird in der Baufläche die Zweigeschossigkeit bestehen bleiben. Höhenbezugspunkte sind durch die Vermessung der Geländehöhen ausreichend vorhanden. Eine Reduzierung von Bauhöhen sowie der Geschossigkeit wird für die Bauflächen 3 und 4 vorgenommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 3b:

b) Baufläche 2:

Hier sieht die Planung eine Verbreiterung des rund 8 m breiten eingeschossigen Gebäudes auf ca. 12 m, eine Verlängerung des ca. 35 m langen Gebäudes auf ca. 38 m und eine Erhöhung von eingeschossiger Bauweise auf einen Baukörper in zweigeschossiger Bauweise zzgl. Staffelgeschoss vor. Ein solcher Baukörper in der hier vorgesehenen Lage kann nicht im Interesse der Gemeinde liegen. Durch das vorgesehene Staffelgeschoss würde der Baukörper wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken. Damit wäre die jetzt gegebene einmalige Chance vertan, hier beim Eingang in den Schlosskoppelweg eine imposante Blickachse für die Allgemeinheit auf die Heikendorfer Bucht und die Außenförde zu versperren bzw. zu schaffen. Das jetzt hier vorhandene eingeschossige Gebäude wirkt völlig unauffällig. Dagegen würde ein zweigeschossiges Bauwerk mit Staffelgeschoss eine brutale Riegelwirkung entfalten. Der Baukörper wäre daher zurückzusetzen und als eingeschossig mit Staffelgeschoss auszubilden mit entsprechender Reduzierung der Gebäudehöhe. Soweit Wohnungen und Räume für eine temporäre Unterbringung von Mitarbeitern u. a. in der Baufläche 2 vorgesehen sind, muss auf jeden Fall sichergestellt werden, dass es sich nur um betriebsbedingte Wohnungen handeln darf und sonstiges Wohnen ausgeschlossen ist. Da in der Baufläche 2 eine Unterbringung nur von Mitarbeitern vorgesehen ist und auch Räume für gastronomische Zwecke, kann planerisch durch Ausschluss von Küchen und Küchenzeilen von vornherein ein Missbrauch durch stillschweigende Umwandlung in Miet- oder Eigentumswohnungen zusätzlich verhindert werden.

Abwägungsvorschlag zu 3b:

Die Stellungnahme zur Baufläche 2 wird zur Kenntnis genommen. Die subjektive Beurteilung, dass das zukünftige Gebäude eine „brutale Riegelbildung“ verursachen könnte wird städtebaulich nicht gesehen, da es nur giebelständig bzw. mit der kurzen Gebäudeseite zur Straße steht. Durch weitere Überlegungen wurde auf die zusätzliche Festsetzung eines Staffelgeschosses verzichtet. Der Ausbau eines Dachgeschosses oder „Nicht-Vollgeschoss“ richtet sich daher nach der LBO SH. Die Baugrenze wurde auch verändert und verkürzt und umfasst im südlich und an den beiden kurzen Gebäudeseiten nun den Altbaubestand, lediglich nach Norden ist eine Erweiterung möglich. Die Nutzungsmöglichkeiten sind, wie schon v.g. in Teil B -Text- (Ziff. 1.1.) eindeutig beschrieben und festgesetzt. Miet- oder Eigentumswohnungen lassen sich daher baurechtlich an diesem Standort nicht realisieren und sind auch nicht das gemeindliche Planungsziel.

Beschluss zu 3b:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind eindeutig beschrieben und müssen nicht durch zusätzliche, auch schwierig zu prüfende Sachverhalte, ergänzt werden. Ein Missbrauch bzw. eine Umnutzung zu Miet- oder Eigentumswohnungen ist hier aufgrund der bisherigen Festsetzungen nicht möglich. Das Staffelgeschoss wird nicht mehr explizit als Zulässigkeit aufgeführt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Dagegen: -

Antrag 3c:

c) Baufläche 3:

Da die jetzt ausgewiesenen Bauflächen 2 und 3 im Bereich von bisher ausschließlich landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen liegen, muss der unter Ziff. 1.4. der Begründung erfolgte Hinweis, dass durch Nachnutzung dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit der Fläche und des Flächenrecyclings entsprochen wird, für jeden Kenner der örtlichen Situation wie Hohn klingen. Die Nachnutzung von bisherigem Garten- und Ackerland als Bauland in massiver Form in dreigeschossiger Bauweise stellt nun wahrlich kein „Flächenrecycling“ dar, sondern einen massiven Verstoß gegen § 1 a BauGB. Hier ist also eine besonders sorgfältige Abwägung geboten, die hier völlig fehlt. Auch hier würde aus meiner Sicht die Herabsetzung auf eine zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss die optische Anpassung an die Umgebung wesentlich verbessern.

Abwägungsvorschlag zu 3c:

Die Stellungnahme zu den Bauflächen 2 und 3 wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung unter Ziff. 1.4 der Begründung geht im Wesentlichen auf die Grundaussage ein, dass Innenbereichsflächen bzw. -potentiale, die dieser Bereich nachweislich ist, bevorzugt für bauliche Entwicklungen genutzt werden sollen. Dabei spielt die direkte Beurteilung, ob eine Innenbereichsfläche nun stärker oder geringer genutzt wird vorerst keine Rolle. Ein „Flächenrecycling“ bzw. eine Nutzung eines Innenbereichspotential stellt diese Fläche daher auch unter Berücksichtigung des § 1a BauGB dar.

Der Hinweis zu einer evtl. Reduzierung der Baumasse ist in weitere Überlegungen eingeflossen.

Beschluss zu 3c:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gem. der Innenbereichsentwicklung redaktionell überarbeitet, um die gesetzlichen Vorgaben für die Inanspruchnahme von Flächen, auch Grünflächen oder landwirtschaftlichen Flächen, zu verdeutlichen. Eine Reduzierung der Baumasse für die Bauflächen 2 bis 4 wird vorgenommen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antrag 3d:

d) Baufläche 4:

Wozu ein Wohngebäude des Betriebsinhabers in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss notwendig ist, ist beim besten Willen nicht nachvollziehbar. Hier fehlt jedenfalls die Festsetzung auf betriebsbedingtes Wohnen. Ebenso ist auch hier eine besonders sorgfältige Abwägung mit § 1a BauGB erforderlich, weil auch hier bisher rein landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzte Flächen erstmals bebaut werden sollen. Diese Abwägung kann nur dazu führen, dass die Geschossigkeit und Gebäudehöhe herabzusetzen sind. Schließlich ist zu bedenken, dass jegliche Form der weiteren Bebauung des B-Plangebietes zwangsläufig prägende Wirkung auf die verbleibende nordöstlich angrenzende bisher unbebaute Fläche haben wird, so dass auch insoweit eine besonders sorgfältige Abwägung geboten ist.

Abwägungsvorschlag zu 3d:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Größe der Baufläche 4 bzw. die Größenordnung der Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaberwohnung sowie die Lage der Baufläche 4 wurde geprüft. Nach derzeitiger Planung wird auf die extern liegende Baufläche 4 verzichtet und dafür wird die bisherige Baufläche 3 in zwei Bereiche aufgeteilt. Eine teilweise Reduzierung der überbaubaren Fläche von 75m² wird dadurch vorgenommen. Dies erscheint nicht viel, aber der Verzicht auf eine zusätzliche Baufläche hat eine große Wirkung. Die Grünfläche und die möglichen Sichtbereiche aus den Nachbargrundstücken bleiben weitgehend erhalten. Eine Höhenreduzierung sowie der Wegfall der expliziten Festsetzung des Staffelgeschosses wurde in der neuen Baufläche 4 ebenfalls vorgenommen. Dem § 1a BauGB wird somit, trotz zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten, Rechnung getragen.

Beschluss zu 3d:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde durch die zwischenzeitlich veränderten Planungsüberlegungen weitgehend beachtet. Die Nutzungsfestschreibung für das betriebsbedingte Wohnen ist bereits in dem B-Plan enthalten.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antragsteller Nr. 1:

Schreiben vom: 20.03.2009

Antrag 4:

Ergänzend zu den Hinweisen vom 19.03.2009 wird noch auf Folgendes hingewiesen:

Der ausgelegte Planentwurf geht gemäß Ziffer 4.5.1 der Begründung davon aus, dass das Plangebiet über eine vollständige äußere Erschließung über den Schloßkoppelweg verfügt. Dies mag für die frühere und jetzige Nutzung zutreffen, nicht aber für die geplante Umnutzung und bauliche Erweiterung.

An seiner engsten Stelle lässt der obere Schloßkoppelweg bereits heute nicht einmal die Begegnung zweier PKW zu. Hier muss dann immer ein Fahrzeug warten.

Die Begegnung mit einem größeren LKW oder Müllfahrzeug führt jedenfalls in allen Teilen des Schloßkoppelwegs zu großen Problemen. Schon heute ist die Straßendecke in weiten Teilen zuletzt durch den monatelangen Schwerlastverkehr zu dem Baugrundstück Schneider und die dort stattgefundenen gewaltigen Bodenbewegungen stark beschädigt. Jegliche bauliche und nutzungsmäßige Erweiterung im Plangebiet bedarf daher einer Erschließungsplanung zumindest für den oberen Teil des Schloßkoppelwegs.

Abwägungsvorschlag zu 4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulicher Sicht ist das Plangebiet des B-Planes Nr. 53 erschlossen. Ob und in wie weit eine Umgestaltung des Schlosskoppelwegs erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren bzw. durch die zukünftige Nutzung abzuschätzen. Eine evtl. notwendige Erschließungsplanung wird bei einem Erfordernis vorgenommen. Derzeit ist die Erschließungsplanung für den B-Plan nicht relevant.

Beschluss zu 4:

Eine evtl. notwendige Erschließungsplanung wird im weiteren Verfahren geprüft. Sollten die Auswirkungen, die aus der zukünftigen Nutzung oder Baumaßnahme entstehen, erheblich sein, wird eine Erschließungsplanung erstellt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Antragsteller Nr. 2:

Schreiben vom: 19. März 2009

Antrag 1:

In der uns vorliegenden Planzeichnung (Teil A) sowie des dazugehörigen Textes (Teil B) ist u. a. zu entnehmen, dass die als Baufläche 4 gekennzeichnete ca. 1.200 qm große Grundstücksfläche mit einem eine Wohnung enthaltenden Wohngebäude überbaut werden darf. Dabei ist eine Grundfläche von 300 qm und eine Geschözzahl von II plus Staffelgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 19 m ü. N.N. vorgesehen.

Dieser Ansatz würde – bei Vollausnutzung – die Errichtung eines Gebäudes von beispielsweise 25 x 12 m und einer Wohnfläche von mehr als 700 qm ermöglichen. Wir, als direkt angrenzende Grundstücksnachbarn (Flurstück 104/6 und 7), hätten bei einem derartigen Gigantbauwerk eine 12 m hohe und schlimmstenfalls 25 – 30 m lange „Wand“ vor uns und damit ganz erhebliche Beeinträchtigungen zu erfahren. Zwei Geschosse plus Staffelgeschoß wirkt wie dreigeschossig, was auf dieser ehemals nur landwirtschaftlich genutzten Fläche völlig abwegig erscheint.

Wir erwarten, dass bei der Überplanung dieses Bereiches folgende Änderungen berücksichtigt werden:

- Herabsetzung der Geschossigkeit
- Herabsetzung der Gebäudehöhe auf eingeschossig plus Staffelgeschoß
- Reduzierung der Grundflächenzahl
- Abstandsvergrößerung des Bauflächenfensters zu den Anrainergrundstücken Prof.-Dr. Weigmann-Weg auf mindestens 20

m.

Bei der Betrachtung dieses B-Plans können wir uns des Eindrucks nicht erwehren, dass er vordringlich die Maximalerwartungen des Grundstückseigentümers berücksichtigt. Wir bitten herzlich darum, auch unsere Vorstellungen mit in die Planung einfließen zu lassen.

Abwägungsvorschlag zu 1:

Die Stellungnahme zur geplanten Baumasse in der Baufläche 4 wird zur Kenntnis genommen. Eine zwischenzeitliche Überplanung mit veränderten Planungsideen hat dazu geführt, dass die externe Baufläche 4 entfällt. Die Baufläche 4 wird nun zukünftig im Zusammenhang mit der Baufläche 3 entwickelt. Hier sind die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke erheblich geringer bzw. entfallen fast vollständig. Des weiteren ist die explizite Festsetzung eines Staffelgeschosses entfallen. Die Zweigeschossigkeit bleibt aufgrund des direkten Zusammenhangs mit der Baufläche 3 und einer möglichen Nutzung sowohl als Bürofläche oder Wohnfläche erhalten. Die zukünftigen Bauflächen 3 und 4 wurden auch noch unter Berücksichtigung des südwestlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück 103/3) reduziert, um auch hier die negativen Auswirkungen weitgehend auszuschließen.

Beschluss zu 1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund zwischenzeitlicher Überplanungen wird die Stellungnahme in den wesentlichen Teilen berücksichtigt. An der Zweigeschossigkeit und an der maximalen Grundfläche wird aufgrund der v.g. Verknüpfung zur Baufläche 3 festgehalten. Eine Reduzierung der Baufenster und die Freihaltung von großen Grünflächen, durch den Verzicht der externen Baufläche 4, wird vorgenommen. Zusätzlich wird zum Nachbarschutz und zur Entwicklung der Grünfläche ein 10-14m breiter Grünstreifen festgesetzt, der von jeglichen baulichen Anlagen, auch den genehmigungsfreien Anlagen, freizuhalten ist. Die Planunterlagen (Teil A, Teil B und Begründung) werden überarbeitet.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Beschluss:

Der Planentwurf ist gem. den Beschlüssen zu den Stellungnahmen zu ändern und zu ergänzen. Der überarbeitete Planentwurf wird gebilligt und ist für die Dauer von 2 Wochen erneut auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen.

Zur Auflockerung der Stellplatzfläche sind 15 Bäume zu pflanzen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 11
Dagegen: -
Enthaltung: -

Zu 8 Beratung und Beschlussfassung über einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Straße Knüll
Vorlage: GH/0021/2010

Beschluss zu 1:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 – Teilbereich Möltenort, Grundstücke im Knüll, teilweise Fritz-Lau-

Straße und An der Schanze zu fassen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Beschluss zu 2:

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- An der Schanze 1
- Fritz-Lau-Str. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13 und 15
- Knüll 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 (s. Anlage)

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Beschluss zu 3:

Folgendes Planungsziel wird verfolgt:

Die Neufassung städtebaulicher Vorgehen für eine dem Ortscharakter entsprechende Entwicklung des Gebietes unter Würdigung des vorhandenen baulichen und naturähnlichen Bestandes. Wesentlicher Inhalt dieser Planung sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sein.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Beschluss zu 4:

Das Planverfahren soll nach den Vorschriften des § 13 a Beugesetzbuch – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll im Rahmen einer Informationsveranstaltung erfolgen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Beschluss zu 5:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Erlass eines Veränderungssperre für den Bereich der im Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 60 – Teilbereich Möltenort, Grundstücke im Knüll, teilweise Fritz-Lau-Straße und An der Schanze.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 11
 Dagegen: -
 Enthaltung: -

Zu 9 Beratung und Beschlussfassung über das Bauprogramm zur Sanierung der Mehrzweckhalle
Vorlage: GH/0040/2010

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, dem in der Anlage beigefügten Bauprogramm zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11

Dafür: 11

Dagegen: -

Enthaltung: -

Herr Koops weist darauf hin, dass bedingt durch die Tatsache, dass in 2010 viele Maßnahmen im Rahmen des Konjunkturpaketes II umgesetzt werden, die zu beantragenden Unternehmen an die Kapazitätsgrenze stoßen werden und daher Kostensteigerungen zu erwarten sind.

Zu 10 Beratung und Beschluss über den Bestand der Hundewiese Möltenboe
Vorlage: GH/0048/2010

Beschluss

Die Beratung wird vertagt.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 9
Dagegen: -
Enthaltung: 2

Zu 11 Beratung und Beschluss über die Erklärung die Villa Theophile, Drosselhörn 4, für kulturell wertvoll und erhaltenswert zu halten
Vorlage: GH/0077/2010

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt die Villa Theophile für kulturell wertvoll und erhaltenswert.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 5
Dagegen: 1
Enthaltung: 5

Zu 12 Anfragen
Vorlage: GH/0018/2010

Es werden keine Anfragen gestellt.