

Stadt Schwentimental
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Aufstellungsverfahren der 5. Änderung des
des Bebauungsplanes Nr. 46

Protokoll

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.05.2018
im Rathaus, Theodor-Storm-Platz 1, Großer Bürgersaal, 24223 Schwentimental

Anwesend sind:

Herr Steenbock
Frau Conrad
Frau Finkeldey
Herr Becker
Herr Kühle
Herr Rahe
Herr Matthiesen

Vorsitzender des Ausschusses für Bauwesen
Stadt Schwentimental, Bauamtsleiterin
Stadt Schwentimental, Bauleitplanung
Stadt Schwentimental, Büroleitender Beamter
B2K
B2K
Freiraum- und Landschaftsplanung

17 Personen der Öffentlichkeit

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 20:20 Uhr

Frau Conrad eröffnet die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Schwentimental.

Herr Kühle und Herr Matthiesen erläutern den Willen der Gemeinde, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 aufzustellen und stellen die Planunterlagen vor.

Nach erfolgter Präsentation eröffnet Herr Becker die Fragerunde.

Frage 1: Person 1 fragt, wie die genannte Bemessungsgröße von 20.000 m² zustande kommt.

Herr Kühle (B2K) erklärt, dass dies ein im Baugesetzbuch vorgeschriebener Schwellenwert ist, der bei einem § 13a BauGB Verfahren zu beachten ist.

Frage 2: Person 1 möchte wissen, wieso die im Ursprungsbebauungsplan, für das südlich angrenzende Wohngebiet, festgesetzte GRZ von 0,4 nicht auch für das Vorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 übertragen werden kann?

Herr Kühle (B2K) erläutert, dass es sich bei dem Vorhaben um kein klassisches Bauvorhaben eines Wohngebietes handelt, sondern um eine Fläche für Gemeinbedarf. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese ist in der späteren Umsetzung eindeutiger, als die Festsetzung einer GRZ, zu der es hinsichtlich der Anrechenbarkeit des Grundstückes immer wieder Unsicherheiten und Gerichtsurteile gibt. Im weiteren Verfahren werden ein Flächennachweis und die Ermittlung der tatsächlichen GRZ erfolgen.

Frage 3: Person 1 merkt an, dass die Baugrenze für den Neubau größer ist als der Hochbauentwurf.

Herr Kühle (B2K) erklärt, dass die Baugrenze zum Hochbauentwurf tatsächlich zu allen Seiten ca. 2,00 m Platz hat. Es handelt sich bei dem Hochbauentwurf um einen frühen Entwurf, weswegen der Bebauungsplan noch Luft für mögliche Änderungen und Verschiebungen zu-

lässt. Das geplante Gebäude kann, auch wenn die Baugrenze wesentlich größer als der Hochbauentwurf ist, jedoch nicht das gesamte Baufenster ausnutzen, da eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt wird.

Frage 4: Person 2 merkt an, dass der vorgestellte Entwurf des Bebauungsplanes genau den Entwurf des Hochbaus umsetzt.

Herr Kühle (B2K) erklärt, dass er von der Stadt Schwentimental beauftragt wurde, den von der Politik zugestimmten Hochbauentwurf in einem Bebauungsplan umzusetzen.

Frage 5: Der städtebauliche Entwurf könnte aus der Sicht von Person 2 optimaler gestaltet sein. So ist seiner Meinung nach die Reihenfolge der Vollgeschosse ungünstig, da das Bestandsgebäude drei Vollgeschosse, der östliche Bereich des Neubaus ein Vollgeschoss und die westlichen Teilbereiche des Neubaus wieder zwei Vollgeschosse haben.

Herr Kühle (B2K) äußert dazu, dass der städtebauliche Entwurf von den „Neu Architekten“ erstellt wurde und sich aus dem Bestandsgebäude sowie der Anpassung an die vorhandene Topographie zusammensetzt.

Frage 6: Person 2 merkt an, dass aus seiner Sicht das Gebäude vom Volumen nicht in das Wohngebiet passt.

Herr Kühle (B2K) antwortet daraufhin, dass es der politische Planungswille ist, an diesem Standort die bereits vorhandene Nutzung des Altenwohnheimes durch ergänzende Nutzungen zu erweitern. Eine mögliche Erweiterung wurde bereits mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisdorf vor ca. 25 Jahren vorgesehen. Aus Sicht der Stadt dient die Umsetzung des Vorhabens dem Gemeinwohl. Bei der angestrebten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf ist eine kleinteilige Architektur mit einem Vollgeschoss und Satteldach nicht umsetzbar.

Frage 7: Person 2 regt an, den Neubau terrassenförmig anzulegen, so dass sich eine Staffelung der Vollgeschosse Richtung Westen ergibt.

Herr Kühle (B2K) erläutert, dass durch die gewählte Anordnung und der maximalen Gebäudehöhe der einzelnen Gebäudeteile keine Verschattung auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten ist. Weiterhin erläutert Herr Kühle, dass er nicht die Aufgabe hat, einen städtebaulichen Entwurf zu erstellen.

Frage 8: Person 3 möchte wissen, warum die beiden Bauflächen 1 und 3 in dem Bebauungsplan getrennt werden?

Herr Kühle (B2K) erklärt, dass es sich bei der Darstellung um die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie der Abgrenzung des Maßes der Nutzung handelt. In der Baufläche 1 sind die Einrichtungen „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zulässig, während in der Baufläche 3 nur die Nutzung „Kindergarten“ zulässig ist. Weiterhin werden in den beiden Bauflächen unterschiedliche Grundflächen, Anzahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Frage 9: Person 4 fragt, ob keine andere Nutzung in der Baufläche 3 möglich sei, sollte der Kindergarten irgendwann mal rausgehen?

Herr Kühle (B2K) bejaht die Nachfrage von Person 4. Sollte dann der Wunsch bestehen, in der Baufläche 3 eine andere Nutzung unterzubringen, dann wäre eine (einfache) Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Frage 10: An die vorherige Frage anknüpfend hakt Person 5 nach, ob im Umkehrschluss in der Baufläche 1 theoretisch auch nur Praxen möglich wären.

Herr Kühle (B2K) verneint die Frage. Die Genehmigungsbehörde achtet darauf, dass die Planungsidee, ein Quartierszentrum mit verschiedenen Nutzungen zu errichten, auch so umgesetzt wird. Eine Reduktion auf eine einzelne spezialisierte Nutzung (zum Beispiel ein Ärztehaus nur mit Praxen) wäre somit nicht möglich.

Frage 11: Person 1 erkundigt sich, was das für ein Nebengebäude in der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist?

Herr Kühle (B2K) antwortet, dass das Nebengebäude abgängig sein wird.

Als Folgefrage regt Person 1 an, ob der geplante Grünzug am südlichen Geltungsbereichsrand nicht horizontal gerade gezogen werden kann, damit zu den südlich angrenzenden Grundstücken eine größere Grün-Abschirmung geschaffen werden kann.

Auf die Folgefrage antwortet Herr Kühle, dass an die Stelle der Spielplatz des Kindergartens errichtet werden soll.

Frage 12: Person 4, wohnt in der „Radwardstraße“ und wäre somit direkt von dem Kinderlärm des Spielplatzes betroffen. Sie begrüßt die Anregung, den Wall / die Gehölzpflanzung als Abschirmung zum Kinderspielplatz zu vergrößern.

Herr Matthiesen (Freiraum- und Landschaftsplanung) betont, dass die Anregung, die Gehölzplanung Richtung Süden aufzuweiten, aufgenommen wurde und geprüft wird.

Ergänzend dazu erklärt Herr Kühle (B2K), dass auch eine breitere Gehölzpflanzung zu keiner objektiven Lärmreduzierung führen wird. Jedoch kann natürlich eine subjektive Reduzierung des Lärms erfolgen, getreu dem Motto „Aus den Augen aus dem Sinn“. Weiterhin weist Herr Kühle daraufhin, dass durch ein Gerichtsurteil festgelegt wurde, dass es sich bei Kinderlärm um keine schädliche Umwelteinwirkung handelt und dieser somit hinzunehmen ist.

Frau Finkeldey fügt hinzu, dass die Planung, ein Quartierszentrum zu errichten und zu etablieren, politischer Wille ist und betont das öffentliche Interesse zur Umsetzung des Vorhabens.

Frage 13: Person 1 kritisiert, dass sowohl der Bauherr als auch die Verwaltung nicht fachkundig seien, denn sonst wäre aus seiner Sicht das Verfahren anders abgelaufen.

Frage 14: Person 6 ist der Meinung, dass der zurückgewiesene Bauantrag schon ein Zeichen dafür sei, dass im Verfahren Einiges falsch gelaufen sei.

Daraufhin stellt Frau Finkeldey klar, dass bei dem Bauantrag zwei unterschiedliche Rechtsauffassungen seitens der Stadt Schwentinental und seitens des Kreises Plön zur Rücknahme führte. Statt der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens hätte sich der Bauherr auch für den Weg der Klage entscheiden können, was aber zu einem langwierigen Rechtsstreit hätte führen können.

Frage 15: Person 6 erläutert, dass eine frühere Version der Planung ein viergeschossiges Gebäude vorgesehen hätte und er sich freut, dass der aktuelle Hochbauentwurf demgegenüber eine reduzierte Höhe vorsieht.

Herr Becker äußert daraufhin, dass das Gebot der Rücksichtnahme von dem Architekturbüro bereits beachtet wurde. Der Hochbauentwurf fügt sich durch die Staffelung der Vollgeschosse in das vorhandene Gelände ein.

Herr Kühle (B2K) erwähnt noch, dass der Ursprungsbebauungsplan keine Regelung zum Maß der baulichen Nutzung, also keine Höhenbeschränkung, vorgesehen hatte. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird diesbezüglich eine klare Regelung getroffen, damit der Neubau nicht zu hoch gebaut werden kann.

Frage 16: Person 1 sieht das derzeit sehr positive Erscheinungsbild der Siedlung in Gefahr, wenn auf der östlichen Gartenfläche eine Stellplatzanlage errichtet werden soll. Er appelliert, dass die Gartenfläche erhalten werden sollte.

Herr Kühle (B2K) weist daraufhin, dass sich das Grundstück im Privateigentum befindet und es das Recht des Grundstückseigentümers ist, Veränderungen auf seinem Grundstück vorzunehmen. Weiterhin weist Herr Kühle daraufhin, dass in dem Verkehrsgutachten eine bestimmte Zahl an Stellplätzen ermittelt worden ist, die auf dem Grundstück untergebracht werden muss.

Frage 17: Person 5 macht darauf aufmerksam, dass in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ausdrücklich die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims ausgeschlossen wurde.

Frau Finkeldey stimmt diesem Hinweis zu und äußert, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen, wie Praxen, Kindergarten und Wohnungen vorsieht.

Frage 18: Person 4 hinterfragt, wie sinnvoll die Lage des Kindergartens im Quartier ist. Sie weist daraufhin, dass die meisten Anwohner im Quartier bereits in einem Alter sind, in dem die Kinder aus dem Kindergartenalter herausgewachsen sind. So befürchtet Person 4, dass die Eltern der Kindergartenkinder aus anderen Stadtteilen mit dem Auto kommen werden.

Frau Finkeldey erläutert, dass die Stadt die wenig verfügbaren Standorte dringend benötigt, um den Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken.

Herr Kühle (B2K) weist daraufhin, dass bei der Stadtplanung ein größerer Zeithorizont betrachtet wird. So ist es sehr wahrscheinlich, dass in naher Zukunft wieder neue junge Familien in das Quartier ziehen werden.

Herr Becker führt aus, dass das Quartierszentrum nicht ausschließlich den Kindergarten, sondern verschiedene Nutzungen beinhalten soll, welche das Quartier insgesamt aufwerten sollen. Auf einzelne Teile, wie zum Beispiel den Kindergarten, zu verzichten, steht nicht zur Debatte, da es dem angestrebten Konzept widerspräche.

Frau Finkeldey erwähnt, dass es 1997 zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 eine ähnliche Veranstaltung mit Anwohnern gab, die zum damaligen Zeitpunkt die Sorge hatten, dass durch das neue Baugebiet Schreiberkoppel die Bahnhofstraße zu stark belastet wird. Frau Finkeldey zeigt Verständnis, das eine bauliche Entwicklung und Veränderung den Anwohnern Sorgen bereitet, jedoch sieht Frau Finkeldey an dieser Stelle das Allgemeinwohl mit einer höheren Gewichtung.

Frage 19: Person 2 regt an, den derzeitigen Hochbauentwurf wieder zu spiegeln, so dass sich der zweigeschossige Gebäudekörper im Norden befindet und somit zu keiner Verschattung führen kann.

Person 6 unterstützt die Idee der Spiegelung des Gebäudes von Person 2. Seiner Einschätzung nach erhält man auf diese Weise eine bessere Terrassierung des Gebäudes und somit ein besseres städtebauliches Einfügen.

Auch Person 7, Anwohnerin der „Radwardstraße“, befürwortet die oben genannte Idee. Der zweigeschossige Baukörper im südlichen Bereich des Grundstücks hätte keine negativen Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Grundstücke.

Herr Becker erklärt, dass der Grund für die jetzt gewählte Gebäudestellung ist, keinen Quell- und Zielverkehr durch die „August-Streifert-Straße“ zu leiten. Dadurch, dass der Kindergarten im südlichen Gebäudekomplex untergebracht ist, werden die Eltern gezwungen, die östliche Stellplatzanlage und den Fußweg südlich des Bestandsgebäudes zum Kindergarten zu nutzen.

Herr Kühle (B2K) erwähnt, dass die Spiegelung des Neubaus und somit die Verlagerung des Kindergartens vom südlichen in den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches dazu führen wird, dass viele Eltern die „August-Streifert-Straße“ zum unkontrollierten Parken im Straßenraum nutzen werden.

Person 6 schlägt für das von Herrn Kühle erwähnte Problem vor, dass die „August-Streifert-Straße“ eine Privatstraße werden könnte. Diese könnte dann mit einer Schranke versehen werden.

Herr Kühle (B2K) hält die Umwandlung der „August-Streifert-Straße“ in eine Privatstraße für nicht umsetzbar. Wenn der Kindergarten im Norden errichtet werden sollte, dann könnte dem unkontrollierten Parken im Straßenraum durch eine kleine Stellplatzanlage mit ca. 15 Stellplätzen entgegengewirkt werden. Die Stellplatzanlage könnte dann ausschließlich der Kindergartenutzung zugeordnet sein.

Person 3 sieht den von Herrn Kühle gemachten Vorschlag bzgl. der kleinen Stellplatzanlage kritisch, da das Verkehrsgutachten bei der großen Stellplatzanlage im östlichen Plangeltungsbereich mit einer Doppelnutzung (wochentags werden die Stellplätze von dem Kindergarten und am Wochenende von den Besuchern des Altenwohnheimes genutzt) gerechnet hat.

Person 4 betont, dass sie sich keinen zusätzlichen Verkehr in der „August-Streifert-Straße“ wünscht. Das Verkehrsgutachten soll bei der Planung zwingend beachtet werden.

Frage 20: Person 2 weist auf die Höhenunterschiede zwischen der „August-Streifert-Straße“ und der nordwestlichen Gebäudeecke hin. Seiner Einschätzung nach muss das Gelände an dieser Stelle um ca. 1,20 m aufgefüllt werden.

Herr Kühle (B2K) weist daraufhin, dass Aufschüttungen und Abgrabungen im kleineren Maßstab bei solchen Bauvorhaben nicht unüblich sind. Der Umstand wird bei der Detailplanung geprüft und berücksichtigt werden.

Frage 21: Person 1 fragt nach dem Planungsstand der Umgestaltung der Kreuzungssituation „Bahnhofstraße“ / St.-Annen-Weg“ / „August-Streifert-Straße“.

Herr Kühle (B2K) erklärt, dass die Umgestaltung der Kreuzungssituation Sache des Erschließungsplanes sein wird.

Herr Becker ergänzt noch, dass alle Aspekte des Verkehrsgutachtens berücksichtigt werden, somit auch der Punkt der Umgestaltung.

Herr Becker bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung gegen 20:20 Uhr.

(Protokollführer, Datum)

Anlage: Anwesenheitsliste