



## N i e d e r s c h r i f t

### über die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses 24/2008-2013 am 29.09.2010 im Saal des Bürgerhauses

---

**Beginn: 18.30 Uhr**

**Ende: 21.28 Uhr**

Anwesend:

Ausschussvorsitzender  
Ausschussmitglied

Horst Ostwald  
Folker Brocks  
Henry Danielski  
Uwe Köhlmann-Thater  
Andreas Lemke  
Jens Müller  
Siegfried Ramcke  
Christiane Schwarz

”

”

”

”

”

”

stellv. Ausschussmitglied

Elisabeth von Bressendorf  
(für AM Henning Jungclaus)  
Rudi Hennecke (für AM Klaus Kasch)  
Karin Honerlah (für AM Wilhelm Dahmen)

”

”

”

Ausschussmitglied

Stefan Hoppe -ohne Stimmrecht-

ferner

Mitglieder des Seniorenbeirates

seitens der Gemeindeverwaltung

Jörn Mohr  
Volker Duda  
Manja Biel  
Inna Busch als Protokollführerin

als Gäste

Herren Will und Skrabs, W & S Immobilien GmbH

entschuldigt fehlen

Henning Jungclaus  
Klaus Kasch  
Wilhelm Dahmen

Der Ausschussvorsitzende Ostwald eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Herr Ostwald weist darauf hin, dass Herr Stefan Hoppe als Nachfolger für den zurückgetretenen Herrn Rösel als neues bürgerliches Ausschussmitglied in den Umwelt- und Planungsausschuss gewählt worden ist. Er nimmt zum ersten Mal an der Sitzung teil und ist daher zu verpflichten.

Herr Ostwald verpflichtet Herrn Stefan Hoppe durch Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten.

Die Ausschussmitglieder haben ergänzend den Antrag der CDU-Fraktion „Umstellung der Ampelumlaufzeiten“ als Tischvorlage zugesandt bekommen. Dieser Punkt wird in die Tagesordnung als TOP 4 aufgenommen.



Die Ausschussmitglieder stimmen der folgenden Tagesordnung zu.

### **Tagesordnung:**

1. **Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner**
2. **Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“, 2. Änderung (Ulzburg-Center)  
Antrag der CDU-Fraktion vom 15.07.2010**
3. **Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“, 2. Änderung (Ulzburg-Center)  
- Beratung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken  
- Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
4. **Umstellung der Ampelumlaufzeiten  
- Antrag der CDU-Fraktion vom 21.09.2010**
5. **Unterrichtungen / Anfragen**
6. **Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner**

### **Zu Punkt 1 der Tagesordnung:**

#### **„Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner“**

**Frau Verena Grützbach, Birkenhof 11**, spricht das Thema „Ausbau der A 7, Abschnitt 5 – zwischen den Anschlussstellen Kaltenkirchen und Quickborn“ an. Sie weist insbesondere auf die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen hin und bittet um Stellungnahmen der Fraktionen sowie der Verwaltung hierzu.

Herr Brocks und Herr Ostwald erklären, dass die Fraktionen sich mit der Materie noch auseinandersetzen werden. Entsprechende Stellungnahmen hierzu werden folgen.

Frau Honerlah bemängelt, dass die Auslegung der Planunterlagen lediglich der Presse zu entnehmen war. Es erfolgte kein Hinweis an die Ausschussmitglieder seitens der Verwaltung.

Herr Duda erklärt, dass die Planunterlagen bis zum 27.10.2010 ausliegen. Die Gemeinde wird rechtzeitig ihre Stellungnahme abgeben.

**Herr Kurt Göttisch, Hohenbergen 9**, fragt an, weshalb Herr Bürgermeister Thormählen bei der heutigen Sitzung nicht anwesend ist.

Herr Ostwald erklärt, dass Bürgermeister Thormählen sich derzeit in der Partnerstadt Maurepas in Frankreich befindet. Leider überschneidet sich der seit langem geplante Termin mit der heutigen Sitzung, so dass Herr Thormählen heute nicht dabei sein kann.

Weitere Fragen werden nicht gestellt.

Auf Vorschlag von Herrn Ostwald wird der Tagesordnungspunkt 2 im Zusammenhang mit dem TOP 3 beraten.



### **Zu Punkt 2 der Tagesordnung:**

#### **„Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“, 2. Änderung (Ulzburg-Center)“ Antrag der CDU-Fraktion vom 15.07.2010**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist den Ausschussmitgliedern eine Beratungsunterlage zugegangen. Die Beratung sowie Abstimmung erfolgen unter dem TOP 3.

### **Zu Punkt 3 der Tagesordnung:**

#### **„Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“, 2. Änderung (Ulzburg-Center)“ - Beratung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde den Ausschussmitgliedern eine Beratungsunterlage zugestellt. Hierin wurden alle zum Verfahren erhobene Stellungnahmen und Einwände der Bürger sowie der Träger der öffentlichen Belange erfasst und abgewogen.

Herr Brocks fragt an, ob die geplante Tiefgarage auch unter dem so genannten Hochzeitsparkplatz errichtet werden könnte.

Herr Duda erklärt, dass dies planungsrechtlich möglich wäre.

Es entwickelt sich eine Diskussion über die einzelnen Punkte sowie die Ergänzungsanträge der Fraktionen. Hierzu ist folgendes festzuhalten:

#### **1. Südliche Anlieferung**

Die Ausschussmitglieder sind sich darüber einig, dass die Anlieferung an der südlichen Gebäudeseite ausgeschlossen wird. Die Anlieferung an der nördlichen Seite – an der Bahnhofstraße - ist als alleinige Anlieferzone einzurichten. Die näheren Details zur nördlichen Anlieferung sind mit dem Investor zu klären.

#### **2. Gebäudehöhe**

Frau Honerlah erachtet die geplante Gebäudehöhe von 15 m als zu massiv. Diese soll der vorhandenen Bebauung angepasst werden. Gemäß den Ausführungen des zuständigen Architekten soll die Höhe im EG ca. 5,50 m und im OG ca. 5,00 m betragen, so dass eine hier maximale Höhe von 11,20 m ausreichend sein müsse.

Herr Will verdeutlicht, dass die Gebäudehöhe von 15,00 m zwingend notwendig ist, da im Deckenbereich die zahlreichen technischen Anlagen untergebracht werden sollen.

Herr Skrabs fügt hinzu, dass die Gebäudehöhe von 15,00 m für ein Einkaufszentrum nicht untypisch ist. In der Zentrums Umgebung seien auch andere Gebäude in der vergleichbaren Höhe vorhanden, so dass das Einkaufszentrum nicht hinausragen wird.

Herr Müller ist der Auffassung, dass die Attraktivität eines solchen Gebäudes u.a. auch durch die nicht zu niedrigen Decken unterstrichen wird.

**Der Antrag der WHU-Fraktion, die Gebäudehöhe auf 11,20 m festzusetzen,**

**wird bei  
mit**

**4 Stimmen dafür (WHU-Fraktion)  
7 Stimmen (CDU- und SPD-Fraktion)**



**abgelehnt.**

### 3. Geschossigkeit

**Dem Antrag der WHU-Fraktion, die Bebauung am Kirchweg – im Kerngebiet 1 (MK/ 1) - auf ein Geschoss zu begrenzen, wird einstimmig zugestimmt. Hier ist in einer Tiefe von 15 Metern ab der Gehwegkante des Kirchweges eine Bebauung von maximal 6,50 m Höhe zulässig.**

### 4. Staffelgeschosse

**Dem Antrag der WHU-Fraktion, Staffelgeschosse im Kerngebiet 1 auszuschließen, wird einstimmig zugestimmt.**

### 5. Verkaufsfläche

Zum Antrag der WHU-Fraktion, die maximale Verkaufsfläche im MK/ 1 auf 10.900 m<sup>2</sup> festzulegen, merkt Herr Ostwald an, dass das Innenministerium auf diese Verkaufsfläche bereits hingewiesen hat. Dem Hinweis wird gefolgt. Der Antrag ist daher entbehrlich.

**Der Antrag der WHU-Fraktion**

**wird bei  
mit**

**4 Stimmen dafür (WHU-Fraktion)**

**7 Stimmen (CDU- und SPD-Fraktion)**

**abgelehnt.**

### 6. Fußläufige Anbindung zum CCU

**Die CDU-Fraktion beantragt die Festsetzung eines Fußweges im Bereich – südlich des Ärztehauses – nördlich des CCU - in einer Breite von 6,0 m.**

**Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.**

### 7. Kirchweg

Frau Schwarz erkundigt sich nach der Bauklasse des ausgebauten Kirchweges.

#### Anmerkung der Verwaltung:

*Gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) wurde der Kirchweg als Anliegerstraße der Bauklasse V hergestellt.*

### 8. Fristverlängerung für Stellungnahme der Stadt Quickborn

Frau Honerlah geht auf den Antrag der Stadt Quickborn auf Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme ein. Sie plädiert dafür, dem Antrag zuzustimmen, da das Interesse der Stadt Quickborn durchaus berechtigt sein kann. Eine Auswirkung auf die Einzelhandelssituation der Stadt Quickborn kann hier nicht ausgeschlossen werden.

Herr Ostwald erklärt, dass Nachbarkommunen als Träger der öffentlichen Belange wie auch Bürger im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wiederholt die Möglichkeit haben werden, ihre Stellungnahmen einzureichen. Eine besondere Fristverlängerung ist daher entbehrlich.

### 9. Rotbuche

Die Ausschussmitglieder sind sich darüber einig, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Rotbuche an der Bahnhofstraße zu erhalten ist.



#### 10. Verkehrszählung am Samstag

Frau Schwarz erinnert an den Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses, eine Verkehrszählung an einem Samstag durchzuführen. Dieser ist bisher unbeachtet geblieben.

**Dem Antrag von Frau Schwarz auf eine zusätzliche Verkehrszählung an einem Samstag wird einstimmig zugestimmt.**

#### 11. Verkehrszählung Kreuzung Hamburger Straße / Maurepasstraße

Frau Schwarz hält außerdem eine Verkehrszählung an der Kreuzung Hamburger Straße / Maurepasstraße für sehr wichtig, da sich die Situation in diesem Bereich u.a. mit der Einführung des G-8-Systems am Gymnasium extrem geändert hat. Aufgrund des Nachmittagsunterrichtes an der Schule hat der Verkehr hier deutlich zugenommen.

**Der Antrag von Frau Schwarz auf Durchführung einer erneuten Verkehrszählung an der Kreuzung Hamburger Straße / Maurepasstraße**

**wird bei 4 Stimmen dafür (WHU-Fraktion)  
mit 7 Stimmen (CDU- und SPD-Fraktion)**

**abgelehnt.**

#### 12. Zusätzlicher Eingang

**Dem Antrag der CDU-Fraktion auf einen zusätzlichen Eingang an der nördlichen Seite des Baukörpers wird einstimmig zugestimmt.**

**Der Eingang ist im Einklang mit brandschutzrechtlichen Vorschriften zu gestalten.**

#### 13. Fußweg am Kirchweg

**Die CDU-Fraktion beantragt die Errichtung eines Fußweges entlang des Kirchweges - im Bereich des Einkaufszentrums - in der Breite von 1,50 m. Zusätzlich ist entlang des Fußweges ein Grünstreifen in der Breite von 1,50 m anzulegen.**

**Die Ausschussmitglieder stimmen dem Antrag einvernehmlich zu.**

#### 14. Stellplätze

**Auf Anregung der WHU-Fraktion besteht bei den Ausschussmitgliedern Einvernehmen darüber, dass Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche – in Tiefgaragen – zulässig sind.**

#### 15. Untersuchung Lebensmittelangebot

Frau Honerlah erachtet das Angebot an Lebensmitteln in sowie um das Ulzburg-Center als ausreichend. Sie beantragt, die Situation im Rahmen eines Gutachtens untersuchen zu lassen.

**Der Antrag wird bei 4 Stimmen dafür (WHU-Fraktion)  
mit 7 Stimmen (CDU- und SPD-Fraktion)**



**abgelehnt.**

#### 16. Finanzierungsbestätigung

Frau Honerlah regt weiter die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung vor dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages durch den Investor an.

Herr Ostwald weist darauf hin, dass dieser Punkt im städtebaulichen Vertrag geregelt ist.

#### 17. Südliche Abbiegespur - Zufahrt zum EDEKA-Markt

Auf Antrag der CDU-Fraktion, die Überplanung der südlichen Abbiegespur (Hamburger Straße zur Tiefgarage) durch Verlagerung der Zufahrt zum EDEKA-Markt in das Verkehrsgutachten mit aufzunehmen, teilt Herr Duda mit, dass dieser Punkt im Rahmen der Ausbauplanung zu klären ist.

#### 18. Nördliche Abbiegespur

Auch die durch die CDU-Fraktion angeregte Ergänzung des Verkehrsgutachtens um den Punkt - Überplanung der nördlichen Abbiegespur (Hamburger Straße zur Tiefgarage) durch Verkürzung der südlichen Abbiegespur zur Bahnhofstraße bis zum Kreuzungsbereich Beckersbergstraße – soll im Rahmen der Ausbauplanung geklärt werden.

#### 19. Öffentliche Parkplätze

Herr Köhlmann-Thater weist darauf hin, dass insgesamt ca. 200 Stellplätze nach Umsetzung des Bauvorhabens wegfallen sollen. Parkplätze sind jedoch auch außerhalb der Betriebszeiten des Einkaufszentrums erforderlich. Er regt eine Prüfung der zusätzlichen öffentlichen Parkplatzmöglichkeiten im Bereich des Ulzburg-Centers an.

Herr Duda erklärt, dass dieser Punkt nicht im Rahmen des Bebauungsplanes zu regeln ist. Hierbei sollten u.a. Öffnungszeiten der Tiefgarage mit dem Investor abgestimmt werden. Gegebenenfalls kann diese auch außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums genutzt werden.

#### 20. Dachbegrünung

**Die WHU-Fraktion beantragt, die Dachflächen des geplanten Gebäudes zu begrünen, soweit sie nicht mit Anlagen zur Gewinnung der regenerativen Energie versehen sind.**

**Dem Antrag wird bei  
mit 4 Stimmen dagegen (CDU-Fraktion)  
7 Stimmen (WHU- und SPD-Fraktion)**

**zugestimmt.**

#### 21. Umstellung des Verfahrens

**Die WHU-Fraktion beantragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 entsprechend den Vorschriften des § 12 BauGB umzustellen. Damit sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierdurch könnte zum einen das Verfahren beschleunigt und zum anderen die Planung konkretisiert und gesichert werden.**

**Der Antrag wird bei  
mit 4 Stimmen dafür (WHU-Fraktion)  
7 Stimmen (CDU- und SPD-Fraktion)**



**abgelehnt.**

### 22. Fassadengestaltung

Die CDU-Fraktion regt eine aufgelockerte Gestaltung der Fassade an. Sie beantragt, die sämtlichen Fassadenflächen, welche nicht durch Fenster und Türen durchbrochen sind, durch einen farblichen Mix von ca. 70 % rot / rotbraunem Verblender und ca. 30 % Verblender einer Kontrastfarbe zu gestalten.

Die Ausschussmitglieder sind sich darüber einig, dass dieser Punkt im städtebaulichen Vertrag zu regeln ist.

### 23. Parkplätze auf dem Marktplatz

Auf Anregung der CDU-Fraktion sollen die jetzt vor dem Haupteingang des Ulzburg-Centers gelegene Parkplätze (ca. 15) entfallen. Die Fläche soll zur Förderung der Aufenthaltsqualität und einer Außengastronomie dienen.

**Auf Anregung vieler Ausschussmitglieder, sind die heute beschlossenen Punkte sowie die sich aus der öffentlichen Auslegung resultierende und zu berücksichtigende Anregungen in die Planungsunterlagen einzuarbeiten und dem Ausschuss vor der erneuten öffentlichen Auslegung zur Abstimmung vorzulegen.**

Zum voraussichtlichen Zeitplan erklärt Herr Duda, dass die Planunterlagen zur Novemberversitzung ergänzt bzw. aktualisiert werden. Die erneute öffentliche Auslegung könnte dann in der Vorweihnachtszeit erfolgen.

### Beschluss:

- 1. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“, 2. Änderung (Ulzburg-Center) für das Gebiet - südlich der Bahnhofstraße - nördlich des Rathauses - westlich der Hamburger Straße - östlich des Kirchweges im Ortsteil Ulzburg - und die Begründung werden unter Berücksichtigung der obigen Beschlüsse sowie der einschlägigen Anregungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange ergänzt und in den sich dann ergebenden Fassungen gebilligt.**
- 2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung sind erneut nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.**

### Beschlussfassung:

- 7 Stimmen dafür (CDU- und SPD-Fraktion)  
4 Stimmen dagegen (WHU-Fraktion)**

### Zu Punkt 4 der Tagesordnung:

**„Umstellung der Ampelumlafzeiten“  
- Antrag der CDU-Fraktion vom 21.09.2010**



Zu diesem Tagesordnungspunkt ist den Ausschussmitgliedern eine Tischvorlage zugestellt worden, die von Herrn Brocks kurz erläutert wird.

Frau Schwarz wendet ein, dass hierzu im Vorwege eine gutachterliche Prüfung erfolgen müsste, ob die Verkehrssituation in der Hamburger Straße durch eine bestimmte Umstellung der Ampelumlaufzeiten verbessert werden könnte.

**Die Ausschussmitglieder sind sich darüber einig, dass der Antrag in der November-Sitzung zu beraten ist. Die Verwaltung wird beauftragt, die voraussichtlichen Kosten bis zur Sitzung am 08.11.2010 zu ermitteln, die für die eventuelle Umstellung der Ampelumlaufzeiten entstehen würden.**

**Zu Punkt 5 der Tagesordnung:**  
**„Unterrichtungen / Anfragen“**

Herr Mohr unterrichtet die Ausschussmitglieder über folgende Themen:

**a) Gehweg an der Ostseite der Hamburger Straße**

Der Seniorenbeirat hat im Zusammenhang mit dem neu geplanten Ulzburg-Center angeregt, den Gehweg an der Ostseite der Hamburger Straße – zwischen Gartenstraße und Maurepasstraße – wieder als gemeinsamen gegenläufigen Geh- und Radweg auszuweisen. Hierzu sollte der Weg im Rahmen der Umbaumaßnahmen für das neue Ulzburg-Center entsprechend ausgebaut werden.

Die gegenläufige Benutzung als gemeinsamer Geh- und Radweg ist in diesem Bereich aus verkehrsaufsichtlicher Sicht nicht möglich, da die erforderliche durchgängige Breite von mindestens 3 m nicht gegeben ist.

Über einen möglichen Ausbau des Gehweges muss gesondert diskutiert werden.

**b) Bauleitplanung des Amtes Kisdorf**

**hier: Planerische Entwicklung eines Lebensmitteldiscountmarktes im gemeinsamen Siedlungsbereich der Gemeinden Sievershütten und Stukenborn**

Die Belange der Gemeinde werden hier nicht berührt.

**c) Fällmaßnahmen in der Forstfläche „Im Forst“**

Aufgrund des Borkenkäferbefalls werden in den Forstflächen „Im Forst“ kurzfristig Fällmaßnahmen durchgeführt. Der betroffene Teilbereich wird dann mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen wiederaufgeforstet.

Von den Ausschussmitgliedern werden folgende Anfragen gestellt:

**a) Öffnung der Kranichstraße**

Herr Hennecke erkundigt sich, wann die Kranichstraße für den Verkehr geöffnet wird.



Herr Mohr erklärt, dass die Öffnung der Kranichstraße nach Aussage des Erschließungsträgers noch in diesem Jahr erfolgen soll.

**Zu Punkt 6 der Tagesordnung:**  
**„Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner“**

**Frau Grützbach** fragt nach den Ausgleichsmaßnahmen im geplanten Ulzburg-Center. Es sei nicht hinzunehmen, dass aktuelle Grünflächen in diesem Gebiet ersatzlos überbaut werden.

Herr Ostwald erklärt, dass Grünflächen selbstverständlich einzuplanen sind. Eine abschließende Gestaltung von Grünbereichen ist noch zu klären.

**Herr Peter Kindschuh, Kirchweg 29**, merkt an, dass im Hinblick auf den voraussichtlichen Entfall von öffentlichen Stellplätzen im Bereich des Ulzburg-Centers mit dem Abstellen von Fahrzeugen im Kirchweg zu rechnen ist. Dies sollte zwingend verhindert werden.

Er teilt weiter mit, dass die Verkehrsbelastung im Kirchweg bereits heute unerträglich ist. Dies sei anhand der von ihm am Freitag, dem 28.05.2010, gefertigten Aufnahmen deutlich zu erkennen.

Als Beweismaterial hierzu überreicht Herr Kindschuh Herrn Ostwald insgesamt 14 DVD´s und bittet darum, diese Herrn Bürgermeister Thormählen vorzulegen.

Weitere Fragen werden nicht gestellt.

Herr Ostwald bedankt sich bei den zahlreich anwesenden Bürgerinnen und Bürgern und schließt die Sitzung.

gez. Horst Ostwald  
(Ausschussvorsitzender)

gez. Inna Busch  
(Protokollführerin)

Gesehen:

gez. Thormählen  
(Bürgermeister)