



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

über die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses 20/2008-2013 am 05.07.2010 im Ratssaal des Rathauses

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 22:40 Uhr

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Horst Ostwald

Ausschussmitglied

Wilhelm Dahmen

„

Henning Jungclaus

„

Klaus Kasch

„

Uwe Köhlmann-Thater

„

Andreas Lemke

„

Jens Müller

„

Siegfried Ramcke

„

Christiane Schwarz

stellv. Ausschussmitglied

Elisabeth von Bressendorf

(für AM Folker Brocks)

„

Johann Schümann (für AM Henry Danielski)

Ausschussmitglied

Hans-Joachim Rösel -ohne Stimmrecht-

ferner

Bürgervorsteher Carsten Schäfer

Mitglieder des Seniorenbeirates

seitens der Gemeindeverwaltung

Bürgermeister Torsten Thormählen

Jens Richter

Jörn Mohr

Volker Duda als Protokollführer

Manja Biel

Arnim Steffens

Joachim Gädigk

Dagmar Grawitter

als Gäste

Herren Will und Skrabs, W & S Immobilien GmbH

Herr Gausmann, Projektsteuerung

Herr Matthies, Architekt

Herren Hädicke und Kellermann, CIMA Beratung

+ Management GmbH

Herr Schürmann, Stadt - Raum - Plan

Frau Jacob, Landschaftsplanung Jacob

Herren Rumpff und Bock, BDC Dorsch Consult

Ingenieurgesellschaft GmbH

Herr Hochfeldt, Büro für Bauphysik

entschuldigt fehlen

Folker Brocks

Henry Danielski



Der Ausschussvorsitzende Ostwald eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die erschienenen Gäste.

Ferner weist Herr Ostwald auf die vor der Sitzung verteilte Tischvorlage zu dem Tagesordnungspunkt 4 hin.

Die WHU-Fraktion stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt 7 in öffentlicher Sitzung zu beraten.

Der Antrag wird

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

abgelehnt.

Die Ausschussmitglieder stimmen der folgenden Tagesordnung zu.

Tagesordnung:

1. **Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner**
2. **Genehmigung der Niederschrift des Umwelt- und Planungsausschusses 19/2003-2008 am 07.06.2010**
3. **Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“, 2. Änderung (Ulzburg-Center)**
- Beratung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
4. **Bau- und Vorbescheidsanträge, die von den Festsetzungen der Bebauungspläne abweichen (Befreiungen, Ausnahmen, usw.)**
- werden evtl. in der Sitzung vorgetragen -
5. **Unterrichtungen / Anfragen**
6. **Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner**

Nichtöffentlicher Teil:

7. **Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“, 2. Änderung (Ulzburg-Center)**
- Städtebaulicher Vertrag
- nichtöffentlich

Zu Punkt 1 der Tagesordnung:

„Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner“

Herr Kintschus, Groß-Sabiner-Ring 63, fragt warum sein Schreiben bezüglich der Verkehrssicherungspflicht von Bäumen auf den Grundstücken 34/110 und 34/111 Flur 4



Gemarkung Ulzburg vom 18.10.2009 noch nicht beantwortet worden ist. Er hätte gerne Antwort auf seine Fragen, die er nochmals persönlich einreicht.

Antwort der Verwaltung:

Die Bearbeitung hat sich wegen umfangreicher Ermittlungen zu den verantwortlichen Personen bis in den März erstreckt.

Aus ordnungsrechtlichen Vorgängen erhalten die Anzeigenden grundsätzlich nur dann Informationen, wenn Sie über die Anzeige hinaus Verfahrensbeteiligte sind.

Der für das Grundstück verantwortliche Liquidator wurde im Rahmen der Gefahrenabwehr aufgefordert, alle auf den Grundstücken stehende Bäume fachgerecht so zu behandeln oder behandeln zu lassen, dass keine Gefährdung mehr von Ihnen ausgehen kann. Diese Maßnahme ist am 30. März 2010 durchgeführt worden.

Bei einer Überprüfung am 7. April 2010 hat sich die gemeindliche Ordnungsbehörde von den durchgeführten Arbeiten überzeugt.

Zu Punkt 2 der Tagesordnung:

**„Genehmigung der Niederschrift des Umwelt- und Planungsausschusses
19/2003-2008 am 07.06.2010“**

Herr Uwe Köhlmann-Thater stellt nochmals fest, dass die in der Sitzung am 07.06.2010 getroffenen Festsetzungen für sämtliche Bebauungspläne gelten sollen, die Terrassenüberdachungen ermöglichen.

Weitere Einwände werden nicht erhoben. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

Zu Punkt 3 der Tagesordnung:

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

Hierzu haben die Ausschussmitglieder eine Beratungsunterlage erhalten.

Herr Ostwald führt in die Thematik ein und weist auf eine Unterschriftensammlung aus der Lindenstraße hin, die sich gegen eine Zufahrt des Anlieferverkehrs über die Lindenstraße wendet. Hiernach bittet er, Herrn Gausmann von der bpp bauprojektplan GmbH, als zuständigen Projektentwickler, die geänderten Planungen vorzustellen.

Herr Gausmann erläutert die Entwicklung bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung und geht insbesondere auf

- die verkehrliche Situation Bahnhofstraße, Kirchweg und Hamburger Straße,
- die Anlieferung des CCU über den Kirchweg und die Bahnhofstraße,
- die Zufahrt zum Marktplatz,
- und das Verkehrsgutachten ein.



Im Anschluss wird von Herrn Hädicke von der CIMA das vorgelegte Einzelhandelsgutachten erläutert.

Hierzu möchte Frau Schwarz wissen, ob es richtig ist, dass 22,9 % Kaufkraftabfluss für den Real-Markt im Bereich Lebensmittel entstehen.

Herr Hädicke erklärt, dass dies nicht der Fall ist. Die 22,9 % Kaufkraftabfluss beziehen sich auf den gesamten Gewerbepark und nicht auf ein einzelnes Geschäft.

Frau Schwarz weist darauf hin, dass sich die Gemeindevertretung in ihren für Henstedt-Ulzburg festgelegten Zielen und Grundsätzen für eine Stärkung des Gewerbeparks Nord ausgesprochen hat.

Herr Köhlmann-Thater bemängelt, dass die Kaufkraftabflüsse nicht geschäftsbezogen dargestellt sind.

Herr Hädicke erwidert, dass solche Daten von den Einzelhändlern nicht bekannt gegeben werden, daher kann nur mit den allgemeinen Umsatzdaten operiert werden.

Herr Müller spricht sich für eine Belebung der Ulzburger-Mitte aus. Er glaubt, dass der Standort Gewerbepark-Nord durch das CCU nicht gefährdet wird.

Frau Honerlah weist darauf hin, dass die Ausstattung der Gemeinde mit Lebensmittelmärkten übersättigt ist und es mit der Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte zu einem Verdrängungswettbewerb kommt, der zu Leerständen führen wird.

Herr Hädicke erklärt, dass derzeit eine Ungleichverteilung dieser Märkte durch den Gewerbepark besteht.

Im Anschluss erhält Herr Christian Bock von der BDC Dorsch Consult das Wort, um das Verkehrsgutachten zu erläutern.

Herr Bock erklärt zunächst die Umlaufzeiten der Ampelschaltungen der Hamburger Straße und geht dabei auf die notwendigen PKW-Aufstellflächen in den Kreuzungsbereichen ein.

Bei der ursprünglichen Planung der grünen Welle der Hamburger Straße wurde eine Verkehrsprognose erstellt, die auf Daten vor der Tieferlegung der AKN beruhte. Eine Überarbeitung der Daten nach der Tieferlegung der AKN erfolgte nicht. Aufgrund der jetzt durchgeführten Verkehrszählungen kann festgestellt werden, dass die angenommenen Prognosen nicht erreicht wurden. Daher ist es möglich, den Verkehrsfluss auf der Hamburger Straße zu verbessern, indem die Umlaufzeiten verlängert werden. Dies wird durch die Verkehrssimulation belegt, die bereits durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe, geprüft wurde.

Frau Schwarz erkundigt sich nach den Wartezeiten für Linksabbieger und den Wartezeiten der Fußgänger im Bereich Maurepasstraße/ Hamburger Straße.

Herr Bock erläutert, dass diese in den Spitzenstunden eine längere Wartezeit in Kauf nehmen müssen. Außerhalb dieser Zeiten ist eine bedarfsgerechte Ampelschaltung - mit anderen Umlaufzeiten - möglich.



Anschließend werden die Machbarkeit der grünen Welle, die Anlieferung über den Kirchweg und die notwendigen Aufstellflächen in den Kreuzungsbereichen kontrovers und ergebnisoffen diskutiert.

Danach wird der Bebauungsplan mit den geplanten Festsetzungen von Herrn Schürmann vorgestellt. Hierbei wird insbesondere der bisherige Planungsverlauf mit den einzelnen Änderungsschritten aufgezeigt.

Zu dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung werden über die nachstehend aufgeführten Ergänzungsanträge wie folgt abgestimmt:

1. Dem Antrag von Herrn Ostwald, die Tiefgarage für das CCU zwingend festzusetzen, wird einstimmig zugestimmt.

2. Dem Antrag von Herrn Müller, für das Kerngebiet 1 wird eine Wohnnutzung zuzulassen,

wird bei **1 dagegen (Mitglied der CDU-Fraktion)**
mit **10 Stimmen**

zugestimmt.

3. Dem Antrag von Frau Honerlah, eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m festzusetzen,

wird bei **5 Stimmen dagegen (2 Mitglieder der CDU-Fraktion,
3 Mitglieder der SPD-Fraktion)**
mit **6 Stimmen (2 Mitglieder der CDU-Fraktion,
4 Mitglieder der WHU-Fraktion)**

zugestimmt.

Nach dieser Abstimmung erklären die Investoren, dass das von Ihnen geplante CCU mit dieser Festsetzung nicht gebaut werden kann.

Die Sitzung wird um 20:50 Uhr unterbrochen und 21:10 Uhr wieder fortgesetzt.

Herr Matthies erklärt den technischen Aufbau des vorgesehenen CCU und dass für die Realisierung eine Gebäudehöhe von ca. 15,00 m erforderlich ist.

Nach ausführlicher Diskussion über den Sinn und Zweck einer im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbegrenzung für das geplante Gebäude des CCU und der sich daraus ergebenden Auswirkung einer baulichen Umsetzung beantragt Frau von Bressensdorf, den unter 3. gefassten Beschluss wieder rückgängig zu machen.

Dem Antrag von Frau von Bressensdorf

wird bei **5 Stimmen dagegen (1 Mitglied der CDU-Fraktion,
4 Mitglieder der WHU-Fraktion)**



**mit 6 Stimmen (3 Mitglieder der CDU-Fraktion,
3 Mitglieder der SPD-Fraktion)
zugestimmt.**

Im Anschluss gibt Frau Schwarz für die WHU-Fraktion folgende Erklärung ab:

Die WHU-Fraktion lehnt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ab.

Die Ablehnung basiert auf zwei Hauptpunkten:

1. Das Einzelhandelsgutachten legt eindeutig klar, dass die drei bis vier so genannten Ankermieter mehr als ein Drittel ihres zu erzielenden Umsatzes aus dem Gewerbepark Nord abziehen werden. Diese Zahlen wurden von den Projektentwicklern bestätigt. Das halten wir für realistisch und gleichzeitig problematisch. Entweder gewinnt der Gewerbepark Nord diesen Verdrängungswettbewerb, dann werden wir in aller Kürze Leerstände im neuen Ulzburg-Center haben, oder der Gewerbepark Nord verliert diesen Wettbewerb und die Folgen wird sich niemand ausmalen wollen. Außerdem hat sich die Gemeindevertretung Henstedt-Ulzburg in dem erst in 2009 verabschiedeten Zielen und Grundsätzen für eine Stärkung des Gewerbeparks Nord ausgesprochen: „Der Ortskern wird vorrangig entwickelt. Dabei haben der Verkaufsbereich Gutenbergstraße und dessen Verbindung zum Zentrum Priorität“. Das passt nicht zusammen!
2. Das Verkehrsgutachten legt eindeutig klar, dass mit zusätzlichen 20% Verkehrsbewegungen auf der Hamburger Straße zwischen den beiden Torhäusern gerechnet werden muss. Auch diese Zahlen wurden von den Projektentwicklern bestätigt. Wir halten auch diese Zahlen auf Grund der geplanten Umsätze für realistisch aber gleichzeitig für problematisch. Unsere Recherchen haben eindeutig ergeben, dass zwar möglicherweise eine Veränderung der Ampelschaltungen zwischen den Torhäusern machbar sein könnte, die heutige „grüne Welle“ zwischen der Gutenbergstraße und der Kadener Chaussee, die ja schon jetzt heftige Probleme macht, dann gar nicht mehr zu realisieren ist - ganz zu schweigen von den nicht mit betrachteten Fußgänger- und Radfahrrerverkehren sowie den Schulwegen. Gerade erst in den drei Vorstellungsrunden zur Bürgermeisterwahl wurde wohl allen klar, dass das Thema Verkehr für die meisten Henstedt-Ulzheimer Bürger absolute Priorität hat.

Frau Schwarz beantragt, das Änderungsverfahren des B-Planes Nr. 63 auszusetzen.

Sie regt an, z. B. im Rahmen des von der FDP im Februar 2010 vorgeschlagenen ganzheitlichen stadtplanerischen Konzeptes für das Gemeindezentrum für den Bereich des Ulzburg-Centers einen städtebaulichen Wettbewerb vorzusehen, der die Rahmenbedingung 1/3 Handel, 1/3 Dienstleistung sowie 1/3 Wohnen umfasst.

Herr Ostwald erklärt für die SPD-Fraktion, dass sie dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zustimmen wird, um die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu erhalten.

Herr Müller erklärt für die CDU-Fraktion ihr Einverständnis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.



Beschluss:

1. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplan 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 in den vorliegenden Fassungen mit der Ergänzung der zwingend festzusetzenden Tiefgarage und der Zulässigkeit der Wohnnutzung im MK 1 gebilligt.
2. Der Entwurf der 2. Änderung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Beschlussfassung:

- 6 Stimmen dafür (SPD-Fraktion und 3 Mitglieder der CDU-Fraktion)
5 Stimmen dagegen (WHU-Fraktion und 1 Mitglied der CDU-Fraktion)

Zu Punkt 4 der Tagesordnung:

„Bau- und Vorbescheidsanträge, die von den Festsetzungen der Bebauungspläne abweichen (Befreiungen, Ausnahmen, usw.)“

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist den Ausschussmitgliedern eine Beratungsunterlage zugegangen.

Die Eigentümer des Grundstückes Orchideenweg 7 bitten um Erlaubnis, die dort festgesetzte und noch anzupflanzende Hecke zur Errichtung einer Zufahrt zu durchbrechen. Stattdessen sollten Ausgleichspflanzungen an geeigneten Stellen durchgeführt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Befreiungsantrag wird einstimmig erteilt.

Zu Punkt 5 der Tagesordnung:

„Unterrichtungen / Anfragen“

Herr Mohr unterrichtet die Ausschussmitglieder über folgende Themen:

a) Bauleitplanungen der Nachbargemeinden

Gegen die Bauleitplanungen der folgenden Kommunen

- Gemeinde Kisdorf 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Stadt Quickborn Bebauungsplan Nr. 37 Teil 1 „Hotel Quickborn“ 3. (vorhabenbezogene) Änderung
- Wakendorf 2 Bebauungsplan Nr. 12 „Alte Festwiese II“



- **Hansestadt Lübeck**
104. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Dänischburger Landstraße

Bebauungsplan 27.52.01 – Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA)

Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum

werden keine Anregungen geltend gemacht. Fragen hierzu ergeben sich nicht.

b) 10 Minuten-Takt der AKN

Der Kostenbeitrag der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist von 18.600,00 € auf 13.500,00 € gesunken.

c) Kreisverkehr Maurepassestraße / Hamburger Straße

Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den o.g. Kreuzungspunkt würde ca. 3.300,00 € kosten.

d) Recycling-Sammelstelle Kirchweg 60

Wegen der bevorstehenden Bebauung im Bereich Kirchweg / Emma-Gaertner-Straße musste die Recycling-Sammelstelle Kirchweg 60 (Lagerplatz der Gemeinde) kurzfristig verlegt werden. Die Wertstoff-Container sind ab dem 1. Juli 2010 auf dem Parkplatz im Kirchweg 30 aufgestellt.

e) Seminar für die Politik

LBO Schleswig-Holstein mit dem besonderen Schwerpunkt "Ausnahme- und Befreiungstatbestände"

Das Inhouse-Seminar für die Mitglieder der politischen Gremien ist für den 11. September 2010 in der Zeit von 9.30 Uhr bis 16.30 Uhr geplant.

f) Sanierung Brücke Hohnerberg

Der Umwelt- und Planungsausschuss wird in einer der Sitzungen nach der Sommerpause über die Planungen beraten.

g) Einladung Herr Knoche zur Innenentwicklung

Herr Mohr berichtet über den stattgefundenen Schriftverkehr. Der Ausschuss beschließt den Kreisbaudirektor Herrn Knoche für die Septembersitzung einzuladen.

Die Ausschussmitglieder fragen an:

a) Parkplatz an der Realschule Rhen

Herr Ostwald weist darauf hin, dass nach der Errichtung der Lärmschutzwand am Parkplatz zum Sportplatz der Realschule Rhen eine hinreichende Beleuchtung nicht mehr gegeben ist. Er bittet die Verwaltung, hierfür Lösungen zu entwickeln.

b) Straßenbeleuchtung Norderstedter Straße

Herr Ramcke erkundigt sich nach dem Bearbeitungsstand des o.g. Projektes.



Herr Mohr berichtet, dass die schriftliche Zustimmung des Kreises Segeberg als Straßenbaulastträger bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Der zuständige Sachbearbeiter hat der Maßnahme mündlich jedoch zugestimmt.

Herr Ramcke fordert die Verwaltung auf, die Umsetzung dieser Angelegenheit zu forcieren.

c) Verkehrsspiegel Neuer Weg

Herr Müller erkundigt sich danach, weshalb der Verkehrsspiegel am Neuen Weg nicht ersetzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Spiegel fehlt bereits seit mehreren Jahren, ohne dass eine Zunahme der Unfälle zu verzeichnen ist. Ein Ersatz ist nicht vorgesehen. Die Haltevorrichtung wird abgebaut.

d) Verbindungsweg Immbarg /Wittmoor

Frau von Bressensdorf möchte wissen, weshalb dieser Weg so unbefestigt saniert worden ist.

Bürgermeister Thormählen vermutet, dass sich dieser Zustand verbessern wird, sobald genügend Feuchtigkeit in den Wegebelag gezogen ist und sich hierdurch das verbaute Material verfestigt hat.

e) Kindergarten Beckersberg Rasenansaat

Frau Schwarz möchte wissen, warum auf dem Gelände im Hochsommer Rasen angesät wurde.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Wunsch der Kindergartenleitung sollten Teilbereiche der Sand- und offenen Bodenflächen durch Rasen ersetzt bzw. neu angesät werden.

Diese Arbeiten wurden bereits im Herbst 2009 beauftragt.

Durch den überraschenden Wintereinbruch, der sich bis ins Frühjahr 2010 hineinzog, konnten diese Arbeiten nicht rechtzeitig durchgeführt werden.

Bei der ausführenden Firma gab es auf Grund der besonderen Witterungslage nach diesem „kalten Frühjahr“ eine Anhäufung von noch zu erledigten Aufträgen.

Daher konnten die Arbeiten erst im Frühsommer 2010 begonnen werden.

Die Wässerung der Rasenflächen ist Bestandteil der Fertigstellungspflege und müssen von der Gemeinde nicht gesondert vergütet werden.

f) Recycling Sammelstelle Ulzburg-Süd

Frau Honerlah berichtet von Beschwerden der Anwohner.

Herr Mohr erklärt, dass dies bekannt ist, jedoch Ersatzstandorte bisher nicht gefunden wurden.



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

Herr Grützbach fragt, warum die vorgestellte Zeichnung des CCU nicht maßstabsgetreu angefertigt worden ist.

Herr Matthies erklärt, dass es sich nur um eine gestalterische Darstellung handelt, um einen ersten Eindruck des Gebäudes zu erhalten.

Weitere Fragen werden nicht gestellt.

Herr Ostwald schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt nach Ausschluss der Öffentlichkeit fest, dass die Nichtöffentlichkeit hergestellt worden ist.

Zu Punkt 7 der Tagesordnung:
„Bebauungsplan Nr. 63 "Ulzburg-Mitte", 2.Änderung (Ulzburg-Center)
- Städtebaulicher Vertrag
- nichtöffentlich“

Siehe Anlage zur Niederschrift.

Die Anlage ist vertraulich zu behandeln und nicht für die Öffentlichkeit bestimmt.

Im Anschluss an die Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt stellt Herr Ostwald die Öffentlichkeit wieder her und schließt die Sitzung um 22:40 Uhr.

gez. Horst Ostwald
(Ausschussvorsitzender)

gez. Volker Duda
(Protokollführer)

gesehen: gez. Torsten Thormählen
(Bürgermeister)