

## NIEDERSCHRIFT

### Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses 31/2008-2013

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 16.03.2011  
**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 00:10 Uhr  
**Sitzungsort:** Ratssaal des Rathauses

---

#### Anwesend:

##### **Vorsitz**

Herr Horst Ostwald - SPD

##### **Mitglieder**

Herr Folker Brocks - CDU

Herr Wilhelm Dahmen - WHU

Herr Henry Danielski - CDU

Herr Henning Jungclaus - CDU

Herr Klaus Kasch - SPD

Herr Uwe Köhlmann-Thater - WHU

Herr Andreas Lemke - WHU

Herr Jens Müller - CDU

Herr Siegfried Ramcke - SPD

Frau Christiane Schwarz - WHU

anwesend bis 22.07 Uhr

Herr Stefan Hoppe - FDP

-ohne Stimmrecht-

##### **Gäste**

Herr Dr. Marcus Arndt - RA des Büros Weißleder & Ewer

Herr Niels Bock - RA des Büros Weißleder & Ewer

Herr Michael Gausmann - Projektsteuerung bpp GmbH

Herr Karsten Hochfeldt - Büro für Bauphysik

Herr Stefan Kellermann - CIMA Beratung + Management GmbH

Herr Jan Matthies - Architekt

Herr Gorden Rumpff - BDC Dorsch Consult

Herr Bernd Schürmann - Stadt Raum.Plan

Herr Peter Skrabs - City Center Ulzburg GmbH & Co. KG

Herr Karl Will - City Center Ulzburg GmbH & Co. KG

##### **Verwaltung**

Herr Torsten Thormählen - Bürgermeister

Herr Jörn Mohr - Planen, Bauen und Umwelt

Frau Manja Biel - Wirtschaftsförderung und Ortsmarketing

Herr Volker Duda - Ortsplanung, Gemeindeentwicklung

Frau Dagmar Grawitter - Bauverwaltung

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

Die Ausschussmitglieder stimmen der folgenden Tagesordnung zu:

### **T a g e s o r d n u n g:**

#### Öffentlicher Teil:

1. Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bebauungsplan Nr. 63 "Ulzburg-Mitte", 2. Änderung (Ulzburg-Center) - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
3. Unterrichtungen / Anfragen
4. Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner

### **P r o t o k o l l:**

#### Öffentlicher Teil:

---

#### **zu 1 Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner**

---

**Frau Grützbach** erkundigt sich, ob durch Beschlüsse des Umwelt- und Planungsausschusses jemals festgesetzte Bäume und Knickschutzstreifen aus Bebauungsplänen herausgenommen worden sind. Herr Duda erläutert, dass in einigen seltenen Fällen derartige Änderungen beschlossen worden sind.

**Herr Grützbach** kritisiert, dass die Protokolle der Sitzungen des Umwelt- und Planungsausschusses aus den letzten Monaten noch nicht auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar sind. Herr Ostwald erklärt, dass aufgrund der umfangreichen Sitzungstätigkeit des Ausschusses eine zeitnahe Erstellung der Protokolle erschwert wird.

**Herr Ebel** teilt mit, dass an der Lindenstraße Garagen bis an den Bürgersteig gebaut wurden. Nach seiner Auffassung liegt hier eine Gefährdung für Fußgänger und besonders für Schulkinder vor. Er erkundigt sich nach der baurechtlichen Zulässigkeit. Hierzu führt Herr Duda aus, dass derartige Bauvorhaben grundsätzlich durch die Garagenverordnung Schleswig-Holstein geregelt werden. Die hier festgelegten Abstandsbereiche zum öffentlichen Verkehrsraum können aber unterschritten werden, falls aus straßenbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Es werden keine weiteren Fragen gestellt.

---

#### **zu 2 Bebauungsplan Nr. 63 "Ulzburg-Mitte", 2. Änderung (Ulzburg-Center) - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

---

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist den Ausschussmitgliedern eine Beratungsvorlage zugegangen, die die eingearbeiteten Änderungen in die Bebauungsplanunterlagen für die erneute öffentliche Auslegung enthält. Zum Kirchweg wird es nur noch die Ausfahrt des

Rathausparkplatzes geben, die über das Gelände des CCU verläuft. Entlang des Kirchweges wird ein ausreichend breiter Gehweg vorgesehen. Die Festlegung der Geschossigkeit verschiebt sich innerhalb des Gebäudekomplexes des CCU geringfügig. Der Marktplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt mit der Zielsetzung, mittelfristig eine Nutzung ohne Parken zu erreichen. Weiterhin sind die maximalen Gebäudehöhen, Möglichkeiten für die nördliche Anschlussbebauung und entsprechende Stellplatz- und Baumfestsetzungen in der Änderung enthalten.

Zusätzlich wird der Entwurf einer Ladenpassage, nördlich angrenzend an das CCU, vorgestellt. Der dortige Grundstückseigentümer beabsichtigt, sein Grundstück in Absprache mit dem Investor ebenfalls zu bebauen. Auf die Frage, ob für die dortige Nutzung ausreichend Stellplätze vorgesehen sind, wird auf den Stellplatzerlass verwiesen, der zur Erteilung einer Baugenehmigung zwingend einzuhalten ist. Die im Bebauungsplan vorgesehene geschlossene Bauweise lässt Stellplätze zwischen den Gebäuden nicht zu. Die Notwendigkeit, aufgrund zusätzlich entstehender Ladenflächen das Verkehrsgutachten zu überarbeiten, wird seitens der Verwaltung und des Gutachters nicht gesehen, da keine erhebliche Zunahme des Verkehrs erwartet wird.

Die in der Planzeichnung zur vorzeitigen Bürgerbeteiligung enthaltenen Bäume entlang der Bahnhofstraße sind in der nunmehr erarbeiteten Fassung entfallen. Für eine größere Flexibilität sollen sie in den textlichen Festsetzungen unter 4.1.5 nach wie vor erhalten bleiben.

Frau Schwarz erläutert den Antrag der WHU, der in der Sitzung verteilt wird. Da nicht allen Anwesenden der Begriff Attika geläufig ist, wird die Begriffserklärung aus Wikipedia zitiert:

*Das Wort „Attika“ stammt wahrscheinlich vom griechischen Adjektiv attikos ab, was „attisch“ bzw. „athenisch“ bedeutet und damit auf die Herkunft dieser Bauform verweist. Eine davon abweichende Erklärung leitet die Bezeichnung vom lateinischen Verb attingere („berühren, anrühren“, auch „anstoßen, angrenzen“) ab, da die Attika an das Hauptgebäude angrenze oder es berühre. Gegen diesen Erklärungsversuch spricht allerdings, dass das zu attingere gebildete Partizip Perfekt Passiv attactus und nicht etwa atticus lautet.*

*In der klassischen Baukunst ist die Höhe der Attika in der Regel rund ein Drittel der darunterliegenden Architekturordnung. Heute wird auch von einer Attika gesprochen, wenn diese lediglich 30 bis 50 cm über die oberste Geschossdecke ragt.*

Bevor der aus 3 Unterpunkten bestehende Antrag zur Abstimmung gestellt wird, zieht die WHU-Fraktion den letzten Punkt zur Gestaltung der Schaufensterfront an der Nordostecke des CCU zurück, da hierüber im Rahmen des städtebaulichen Vertrages beraten wird.

**Der Beschlussvorschlag:** „Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt im Bebauungsplanentwurf folgende Änderung: Im Bereich des Ulzburg-Centers MK/1 CCU sind neben Staffelgeschossen auch Zwischen- und Attikageschosse unzulässig. Die textliche Festsetzung ist unter 1.5 entsprechend zu ergänzen.“

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

**Beschluss:** Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt, die textliche Festsetzung unter 1.3 in Satz 2 wie folgt zu ändern: Stellplätze auf den Gebäudedächern und Parkpaletten sind in MK/1 und MK/2 unzulässig. (Damit wird die Errichtung von Parkpaletten ausgeschlossen.)

**Beschlussfassung:** - einstimmig -

In der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses vom 17.01.2011 wurden 11 Punkte aus Anträgen der CDU-Fraktion und der WHU-Fraktion beraten. Die dort gefassten

Beschlüsse sind in die neue Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet worden, soweit es das Planungsrecht zulässt. Wo auf die Vorlage von Detailplänen des Investors verwiesen wurde, ist noch keine weitere Bearbeitung erfolgt, da diese noch nicht eingereicht wurden.

Im Anschluss an eine Sitzungsunterbrechung von 19:52 Uhr bis 20:00 Uhr stimmt der Ausschuss über die bisher besprochenen Sachverhalte ab.

**Beschluss: 1. Der Umwelt- und Planungsausschuss befürwortet die vorgelegte Entwurfsplanung zur Errichtung eines Anschlussgebäudes an das CCU zur Bahnhofstraße.**

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

**4 Stimmen dagegen (WHU-Fraktion)**

**2. Die Beratungspunkte 1 – 11 zum Tagesordnungspunkt 14 aus der Sitzung vom 17.01.2011 sind soweit möglich in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.**

**3. 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 in den vorliegenden Fassungen gebilligt.**

**4. 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: 9 Stimmen dafür (CDU- und SPD-Fraktion, 2 Mitglieder der WHU-Fraktion)  
2 Stimmen dagegen (2 Mitglieder der WHU-Fraktion)**

Im Anschluss an die Beschlussfassungen stellt Herr Skrabs als Vertreter der City Center Ulzburg GmbH & Co. KG den derzeitigen Sachstand dar. Sie stehen in Verhandlungen mit namhaften Mietern und können auf Nachfrage bestätigen, dass C & A in das CCU einziehen wird. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist geplant, einen Bäcker mit Café und ein Eiscafé im Erdgeschoss anzusiedeln. Die Geschäfte sollen möglichst hochwertig mit attraktivem Einzelhandel vermietet werden. Es ist keine Konkurrenz zum Gewerbepark Nord geplant, sondern eine Ergänzung des Sortiments. Auf die Nachfrage, ob Kaufland als Mieter einziehen wird, erläutert Herr Skrabs, dass mit mehreren Lebensmittelketten verhandelt wird, um einen Magneten im Verbrauchermarktsegment ins CCU zu integrieren. Dieser würde nur im Erdgeschoss Flächen anmieten und nicht über 2 Ebenen. Wer dies sein wird, stehe noch nicht fest. Die im Einzelhandelsgutachten enthaltenen Empfehlungen bezüglich der Verkaufsflächen werden eingehalten.

Der Investor beabsichtigt, auch das Zwischengebäude zum Rathaus zu errichten. Dort werden ebenfalls Stellplätze in der Tiefgarage geplant, die dann auch Beschäftigten der Mieter des CCU zur Verfügung gestellt werden können. Es soll eine Bewirtschaftung der Tiefgaragen erfolgen.

Bisher wurde noch kein Modell oder eine 3D-Animation für das geplante Projekt erstellt. Für die weitere Vergabe von Planungsaufträgen benötigt der Investor mehr Planungssicherheit durch den städtebaulichen Vertrag und den Satzungsbeschluss.

Mehrheitlich fordern die Mitglieder des Ausschusses, die möglichen Mieter zu benennen, um die Qualität einschätzen zu können. Dies ist zurzeit nicht möglich, da sich die Interessenten damit einverstanden erklären müssen. Sonst riskiere man ein Scheitern von Verhandlungen

und entsprechenden Vertrauensverlust. In späterer nichtöffentlicher Sitzung könnten Namen genannt werden.

Zur vorgetragenen Kritik am Verkehrsgutachten erläutert der Gutachter Herr Rumpff die angewandten Berechnungsmethoden. Er räumt ein, dass sich die Wartezeiten für Fußgänger und Radfahrer bei erhöhten Umlaufzeiten verlängern werden.

Zum Einzelhandelsgutachten wird festgestellt, dass sich an den Empfehlungen keine Veränderungen ergeben, wenn konkrete Mieter benannt werden.

Nach einer Sitzungsunterbrechung von 21:20 Uhr bis 21:32 Uhr schlägt der Ausschussvorsitzende vor, aufgrund der vielen offenen Fragen eine Beschlussfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung zu vertagen.

**Beschluss: Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt, aufgrund der noch nicht in ausreichendem Maß vorliegenden Detailpläne und der ungeklärten Problempunkte den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zurückzustellen. Der hierzu bereits gefasste Beschluss wird aufgehoben.**

**Beschlussfassung: - einstimmig -**

---

### zu 3 Unterrichtungen / Anfragen

---

#### **Bauleitplanung der Gemeinde Wakendorf hier: Bebauungsplan Nr. 11 „Oberdorf“**

Bürgermeister Thormählen unterrichtet den Ausschuss, dass zur öffentlichen Auslegung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken und Anregungen seitens der Gemeinde Henstedt-Ulzburg vorgebracht werden.

---

### zu 4 Fragezeit der Einwohnerinnen und Einwohner

---

**Herr Ebel** möchte wissen, ob die Parkplätze auf dem Marktplatz zukünftig entfallen und damit auch kein kostenfreies Parken mehr möglich ist.

Es ist politischer Wille, mittelfristig durch Verhandlungen mit einem Vertragspartner eine stellplatzfreie Zone zu schaffen. Kostenfreies Parken wird dann nicht mehr möglich sein.

**Herr Meschede** bewertet den vorgestellten Branchenmix positiv, gibt aber zu bedenken, dass nur 5 Lebensmittelkonzerne als mögliche Mieter in Betracht kommen. Der bestehende Edekamarkt sollte in die Überlegungen mit einbezogen werden. Falls es schon Vorverträge geben sollte, bittet er um entsprechende Aufklärung.

Von **Herrn Kindschuh** wird der offene Brief der Einzelhändler im Gewerbepark erwähnt, der sich gegen die Schaffung von Konkurrenz im Ortszentrum wendet. Er befürchtet einen Verdrängungswettbewerb und eine negative Einstellung gegenüber dem Gewerbepark. Außerdem würde eine Kette wie Kaufland nur gering qualifiziertes Personal einstellen und keine hochwertigen Arbeitsplätze schaffen.

Bisher liegen noch keine konkreten Gesprächsergebnisse vor, sodass eine Ansiedlung von Kaufland im CCU weder bestätigt noch dementiert werden kann. Es ist beabsichtigt,

namhafte Mieter für das CCU zu gewinnen und die Verhandlungen sind soweit fortgeschritten, dass in einer nichtöffentlichen Sitzung eine Musterbelegung vorgestellt werden kann.

**Herr Göttisch** stellt fest, dass die Gemeinde durch ihre planerischen Mittel keinen Einfluss auf die Mieterauswahl nehmen kann.

Auf die Frage, wer Projektentwickler ist und welche Auswirkungen ein Rückzug dieser Gesellschaft aus dem Projekt hat, wird erläutert, dass die Herren Will und Skrabs eine entsprechende Gesellschaft gegründet haben, die Vertragspartner der Gemeinde wird. Innerhalb des städtebaulichen Vertrages wird der Versuch unternommen, die Risiken des Projektes zu minimieren.

Auf die nochmalige Nachfrage von **Herrn Meschede**, ob heute Mieter genannt werden können, wird wiederholt, dass dies ohne Rücksprache mit Interessenten nicht möglich ist.

Die Anfrage von **Herrn Kindschuh**, welche Auswirkungen ein Wechsel des Vertragspartners hätte, wurde bereits innerhalb der Fragestunde beantwortet.

**Herr Kenklies** fragt, ob die Verkehrsauswirkungen für die Bahnhofstraße bei der Planung berücksichtigt wurden. Er befürchtet eine Zunahme durch Anlieferung und Kunden und eine Gefährdung von Schülern. Außerdem möchte er wissen, wie die Stellplatzproblematik in der Bahnhofstraße gelöst wird, wenn dort der Anbau verwirklicht wird.

Die Verkehrssituation wurde durch die Erstellung des Gutachtens analysiert und bewertet und in den Fraktionen sowie im Ausschuss ausführlich beraten. Die Bebauung an der Bahnhofstraße ist planerisch bereits möglich. Die Anordnung der Stellplätze, deren Anzahl und mögliche Zu- und Ausfahrten wären im Rahmen des planerisch Zulässigen durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Ob eine Tiefgarage geplant ist, ist nicht bekannt, sie wäre aber zulässig.

Ein Bürger aus der Straße **Alsterwiesen** möchte Aufklärung darüber, wie die Belegung des CCU aussehen wird und fragt nach einer Computersimulation.

Ein Belegungsplan existiert noch nicht und eine Simulation wurde bisher nicht erstellt.

**Frau Grützbach** stellt fest, dass bei einer Gebäudehöhe von 12,50 m und einer Attika, die 2 m hoch sein könnte, eine Gesamthöhe von 14,50 m erreicht wird. Sie möchte die Frontlängen des Gebäudekomplexes erfahren.

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Die Breite des Einkaufszentrums CCU als Front zur Hamburger Straße beträgt 88 m und die Tiefe zum Kirchweg 117 m. Der Verbindungsbau vom CCU zum Rathaus wird eine Frontlänge von 44 m aufweisen.*

**Herr Riemenschneider** weist darauf hin, dass auch Mietinteressenten eine Simulation des geplanten Gebäudes sehen wollen. Also könnte diese auch der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Es wird erneut darauf verwiesen, dass es diese Simulation nicht gibt.

**Herr Ebel** hält die bisher gezeigten Planzeichnungen des geplanten Objektes für unzureichend und kritisiert die schlechte Qualität und Aussagekraft der Präsentation.

**Herr Meschede** fragt, ob der Eigentümer des angrenzenden Gebäudes am Marktplatz bereits Baurecht hat.

Dies verschafft ihm der rechtskräftige Bebauungsplan.

**Herr Lemke** regt an, über eine Bebauung in Anlehnung an die Gebäude am Lindenhof nachzudenken.

Die bisher vorgestellte Planung orientiert sich am bestehenden Kerngebiet und erfordert Änderungen, die im Bebauungsplanverfahren beraten werden. Ein Abweichen vom bisherigen Konzept ist nicht vorgesehen.

Frau Christiane Schwarz beantragt den Schluss der Sitzung. Ausschussvorsitzender Ostwald weist auf die Geschäftsordnung (§ 46) und die noch anwesenden Referenten hin und setzt die Sitzung fort.

gez. Horst Ostwald  
Ausschussvorsitzende/r

gez. Björn Kleis  
Protokollführer/in

gesehen: gez. Thormählen  
Bürgermeister