

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

über die öffentliche Einwohnerversammlung

am Mittwoch, dem 17.01.2024

in Kühls Gasthof, Hauptstraße 41, 24647 Wasbek

Beginn: 19:32 Uhr

Ende: 21:13 Uhr

anwesend:

Bürgermeister

Herr Michael Hollerbuhl

Gemeindevertreter/innen

Frau Susanne Brandt
Herr Matthias Gerken
Frau Carola Hansen
Frau Dr. Astrid Holz
Herr Jan-Patrick Kröger
Herr Heinrich Kühl
Frau Claudia Schiffler

außerdem anwesend:

die Herren Altbürgermeister
Bernd Nützel und Karl-Heinz Rohloff
Herr Bernd Küpperbusch
Frau Lydia Bernhardt (HC)
Herr Jens Beckers (Architekt)
Herr Michael Westenberger
(Projektmanager)
Herr Müller (MDV Vermögensverwaltungs-
gesellschaft)
93 Einwohnerinnen und Einwohner

von der Verwaltung:

Frau Anke Karstens Stadt Neumünster
Fachdienst 61
Herr Halkard Krause

Tagesordnung:

öffentlicher Teil

1. Begrüßung und Eröffnung der Einwohnerversammlung,
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Projektvorstellung Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Gebiet des B-Plans Nr. 8 "Ortsmitte"
4. Fragen und Antworten zum Projekt
5. Verschiedenes

1 .	Begrüßung und Eröffnung der Einwohnerversammlung,
-----	---

Der Bürgermeister eröffnet die Versammlung um 19:32 Uhr. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, die Mitglieder der gemeindlichen Gremien, die Vertreterin der Presse und die Vertreter der Verwaltung werden begrüßt.

Danach gibt Herr Hollerbuhl einen Hinweis auf § 6 Abs. 3 der Hauptsatzung, wonach die Tagesordnung ergänzt werden kann, wenn mind. 25 % der anwesenden Bürger/innen einverstanden sind.

Thematisch geht es heute um die Neugestaltung des Grundstücks Hauptstr. 26, welche durch die exponierte Lage ortsprägenden Charakter entfalten wird.

Für die Präsentation ihrer Ideen angereist sind die Herren Michael Westenberger (Projektmanager), Jens Beckers (Architekt) und Herr Müller (Bauunternehmer, MDV Vermögensverwaltungsgesellschaft), welche vorgestellt und herzlich begrüßt werden.

In einer kurzen Einleitung rekapituliert der Bürgermeister nun die Planungsgeschichte und die historische Entwicklung des Grundstücks. Er geht dabei auf die schon vorgelegten Entwürfe und die Änderungen der baugesetzlichen Bestimmungen ein und macht auf das Wasbeker Wohnungsproblem im Bereich der kleineren Mietwohnungen aufmerksam.

Durch den nun vorgelegten Entwurf, kann dem Mangel an Mietwohnungen unterschiedlichster Größe zumindest teilweise abgeholfen werden.

2 .	Anträge zur Tagesordnung
-----	--------------------------

Anträge zur Änderung der Tagesordnung werden nicht eingebracht.

3 .	Projektvorstellung Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Gebiet des B-Plans Nr. 8 "Ortsmitte"
-----	---

Nach Aufruf des Tagesordnungspunkts erhält Herr Beckers das Wort, um zum geplanten Bauprojekt zu berichten. Die Präsentation zum Vortrag kann der Anlage entnommen werden (**Anlage 1**).

Herr Beckers gibt einleitend einen Überblick zur geplanten dreigeschossigen Bebauung (zwei Vollgeschosse und zwei Staffelgeschosse) und die intensive und langwierige Abstimmung mit den Vertretern der Gemeinde.

Er referiert über den hohen Grundwasserstand, den Entwässerungsplan, die Lage und Anzahl der Stellplätze und zeigt in einer 3D – Animation verschiedene Ansichten zu verschiedenen Tageszeiten.

Nun weist Herr Beckers auf die mit Vertikalbeeten begrünte Fassade und die moderne Dachform und –eindeckung hin, für welche spezielle dänische Tonziegel verwendet werden.

Im Erdgeschoss wird es neben großen Fensterflächen für die drei Gewerbeeinheiten auch einen großen integrierten Fahrradraum (für ca. 50 Fahrräder) zur Unterstützung der sich ändernden Mobilitätsbedürfnisse geben. Die Bäume an der Straße bleiben bestehen und werden zusammen mit Pflanzinseln und einer geschützten Hofzone ein Ensemble bilden. Das Haus verfügt ferner über einen Aufzug, welcher die Barrierefreiheit und den Zugang zu den rollstuhlgerechten Wohnungen garantiert.

Im ersten Obergeschoss gibt es viele Wohnungen unterschiedlicher Größe, die neben dem Aufzug auch über ein zentrales Treppenhaus erreichbar sind.

Im zweiten Obergeschoss findet aufgrund der Balkone ein flächenmäßiger Rücksprung statt, welcher sich im Dachgeschoss durch die Aufstockung fortsetzt. Die Wohnflächen im Dachgeschoss werden durch attraktive Maisonettwohnungen mit integrierten Treppen erschlossen.

Entstehen sollen insgesamt 25 Wohneinheiten in Größen von ca. 30 – ca. 125 m², viele davon mit integrierten Abstell- und Rangierflächen für Rollstühle.

Herr Beckers erläutert nun den Lageplan mit den städtebaulichen Festsetzungen und geht auf die Befreiungen von den B- Planvorgaben im Einzelfall, z. B. bei der Dachneigung und dem Grünstreifen hinter dem Parkplatz ein.

Die gesamte Entwässerungsplanung wurde einem Fachbüro übertragen, welches die Versickerung in Mulden und unter den Parkflächen vorgesehen hat.

4 .	Fragen und Antworten zum Projekt
-----	----------------------------------

Der Bürgermeister dankt dem Referenten für den detaillierten Vortrag und bittet die Einwohnerinnen und Einwohner sodann um Fragen zu dem Vorhaben.

Folgende Fragen werden vorgebracht und wie folgt beantwortet:

Frage 1 (Bürger):

Welcher Ablauf ist bei diesem Vorhaben einzuhalten und welche Befreiungen wurden schon gewährt?

Antwort (Hr. Hollerbuhl):

Die Gemeindevertretung und der zuständige Ausschuss haben sich mehrfach intensiv mit dem Bauvorhaben beschäftigt und mit dem Investor einen tragfähigen Kompromiss gefunden.

Nun konnte der Bauantrag beim Kreis Rendsburg/Eckernförder gestellt werden. Die Gewährung von Befreiungen von den B- Planvorgaben im Einzelfall ist Sache des Kreises und wird sich in den Auflagen zur Baugenehmigung widerspiegeln.

Frage 2 (Bürger):

Wieviel errechnet sich die Zahl der PKW - Stellplätze von 29 Stück?

Antworten (Hr. Westenberger und Herr Beckers):

Pro Wohneinheit ist laut B – Plan ein Stellplatz vorgesehen, hinzu kommen Stellplätze für Besucher, siehe auch Seite 12, 15 und 16 der Begründung. Herr Hollerbuhl ergänzt, dass weitere Parkplätze am Randstreifen der Hauptstraße und vor dem Gemeindezentrum zur Verfügung stehen.

Mit einem Hinweis auf die sich verändernden Mobilitätsbedürfnisse betont Herr Beckers die Ziele der Landesplanung und die Einbettung des großen Fahrradabstellraums im Erdgeschoss.

Herr Westenberger gibt zu bedenken, dass nicht jeder ältere und pflegebedürftige Bewohner noch selbst Auto fährt. Bei elf behindertengerechten Wohnungen ist auch dieser Fakt zu berücksichtigen.

Frage 3 (Bürger):

Wieviel Wohneinheiten wird der Gebäudekomplex beinhalten?

Antwort (Hr. Beckers):

Es werden insgesamt 25 Wohneinheiten gebaut.

Dazu erläutert Herr Beckers nochmals den Lageplan, veranschaulicht die Maisonettwohnungen (einzelne Wohnungen im 2. OG werden über eine in der Wohnung befindliche Treppe zweigeschossig sein) und die Rettungswege.

Fragen 4 -6 (Bürgerin):

Kann die derzeit als Grünstreifen geplante nördliche Begrenzung der Parkfläche wegen des Lärmschutzes auch als Hecke oder Pergola ausgeführt werden?

Ist durch die Gebäudehöhe vom 12,8 m über Grund eine Verschattung der umliegenden Grundstücke zu erwarten?

Wurde auch eine Photovoltaikanlage eingeplant?

Antworten (Hr. Westenberger und Herr Beckers):

Wir werden die Anregung zur Begrünung aufgreifen und die Umsetzbarkeit prüfen.

Zur befürchteten Verschattung der umliegenden Gebäude erläutert Herr Westenberger, dass diese durch die Wahrung der Abstandsflächen baurechtlich ausgeschlossen werden kann. Diese Aussage wird auch anhand entsprechender Simulationen belegt.

Herr Westenberger erklärt weiter, dass die Einbindung einer Photovoltaikanlage wegen der im B- Plan vorgegebenen Dachform und Eindeckung schwierig wird. Die Möglichkeit soll aber laut Herrn Beckers geprüft werden, da die heutigen PV – Anlagen bis zu einer Dachneigung von 15 ° noch rentabel sind.

Frage 7 (Bürger):

Welche Heizungsart ist geplant und wie werden E – Fahrräder geladen?

Ist schon ein Mietpreis pro qm festgelegt?

Antwort (Hr. Beckers):

Die Beheizung des Gebäudes soll über eine Wärmepumpenanlage erfolgen. Aufgrund der guten Isolation nach KfW-Standard wird von einem geringen Wärmebedarf ausgegangen.

Die Ladepunkte für E – Fahrräder sind Teil der Ausführungsplanung, welche noch nicht genau feststeht. Auch die Berechnung des endgültigen Mietpreises hängt von der Ausführungsplanung, der jeweiligen Ausstattung und von Finanzierungsfaktoren ab, welche bisher noch nicht bis ins Detail bekannt sind.

Weitere Fragen zur Einhaltung der Baugrenzen, zu den Stellplätzen und zur Mietpreiskalkulation werden von den Herren Beckers und Westenberger beantwortet.

Insbesondere zum Mietpreis können keine Vorhersagen gemacht werden, da dieser auch wesentlich von der Bauträgerfinanzierung abhängt. Herr Westenberger betont, dass der Mietpreis wegen des Erfordernisses der Vermietbarkeit, marktüblich sein muss.

Frage 8 (Bürgerin):

Sind auch Sozialwohnungen eingeplant?

Antwort (Hr. Westenberger):

Die Gemeinde Wasbek hat wegen ihrer Größe und Lage keinen Vorrang bei der IBSH, welche sich eher auf größere Städte mit Wohnungsbaubrennpunkten konzentriert. Auch andere Banken halten sich bei der Finanzierung von sozialem Wohnungsbau zurück.

Fragen 9 (Bürgerin):

Können Sie bitte nochmal die Versickerung erläutern und wie genau gestaltet sich das Höhenprofil?

Wie gestaltet sich die künftige Straßenführung und wie findet die Anlieferung für die Gewerbeeinheiten statt?

Antwort (Hr. Beckers):

Herr Beckers erläutert nun nochmals detailliert die Entwässerungsplanung, insbesondere unterhalb der Parkebene. Dann geht er auf die leicht terrassierte Geländegestaltung im

südlichen und westlichen Grundstücksteil ein und weist auf das Erfordernis der Angleichung des Höhenunterschiedes zur Straße hin. Optisch bleibt der Eindruck eines weitgehend ebenen Geländes.

Ferner wird anhand einer Planskizze der zukünftige Straßenverlauf gezeigt.

Hinsichtlich des Lieferverkehrs wird betont, dass kein großer Verbrauchermarkt angesiedelt werden soll. Hinsichtlich der besseren ärztlichen Versorgung gibt es Gespräche mit Arztpraxen.

Fragen 9 (Bürgerin):

Mit welcher Bauzeit rechnen Sie?

Antwort (Hr. Westenberger):

Wir gehen von 18 – 20 Monaten aus, wobei nicht ständig Dauerlärm herrscht, sondern sich die Gewerke hinsichtlich des Bauablaufplanes miteinander abstimmen müssen.

Frage 10 (Bürger):

Ist auch mit Leerstand der Gewerbeflächen zu rechnen?

Antwort (Hr. Westenberger):

Davon gehen wir nicht aus, zumal die kreditgebende Bank das Szenario genau analysiert hat.

Herr Möbius stellt nun die Frage, ob sich die Sparkasse schon zur weiteren Ansiedlung geäußert hat. Dies wird vom Bürgermeister verneint.

Nach einer Frage zur Fahrstuhlüberfahrt und dem Hinweis von Herrn Hollerbuhl auf die beantragten Einzelbefreiungen, erläutert Frau Holz nochmal das geringe Überschreitungsmaß, die einzelnen, wenigen Punkte und die Bauverfahrensschritte.

Der Investor hat die Gemeinde stets sehr kooperativ in die Planung einbezogen und auch auf Ausbaufäche verzichtet.

Auch Herr Küpperbusch meldet sich zu Wort und spricht von einer großen aber positiven Veränderung des Ortsbildes. Wichtig ist, dass Mietwohnungen geschaffen und die Brachfläche genutzt wird.

Frage 11 (Bürger):

Ist auch eine Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich geplant?

Antwort (Hr. Hollerbuhl):

Die Verkehrsentwicklung wird nach Abschluss der Bauarbeiten genau beobachtet und in den Gremien beraten.

In seinem Schlusswort weist der Bürgermeister auf die signifikante Änderung der Ortsansicht hin, dankt der gesamten Gemeindevertretung für die gute Vorarbeit und den einstimmigen Beschluss.

Herr Westenberger bedankt sich ebenfalls und wird die Prüfung der Punkte Solaranlage und Abgrenzung der Parkflächen durch eine Pergola veranlassen.

5 .	Verschiedenes
-----	---------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt fragt eine Bürgerin im Hinblick auf die letzte Einwohnerversammlung nach dem Sachstand des Windenergieausbaus in Ehndorf und Aukrug.

Der Bürgermeister berichtet von den nun erteilten Genehmigungen und den weiteren Zielen der Landesplanung. Ferner erwähnt er die anstehende kommunale Wärmeplanung und den kommenden Termin mit der Klimaschutzagentur. Zum Abschluss der Versammlung dankt Herr Hollerbuhl allen Anwesenden für die rege Teilnahme und beendet die Versammlung um 21:13 Uhr mit einem Hinweis auf den Jahresempfang am 11.02.2023.

gez. Michael Hollerbuhl

(Vorsitzender)

gez. Halkard Krause

(Protokollführer)