

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

**über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
der Gemeinde Wasbek**

am Donnerstag, dem 29.02.2024

im Gemeindezentrum, Hauptstraße 37, 24647 Wasbek

Beginn: 19:32 Uhr

Ende: 21:02 Uhr

anwesend:

Bürgermeister

Herr Michael Hollerbuhl

Ausschussvorsitzender

Herr Markus Kühl

Gemeindevertreter/innen

Frau Dr. Astrid Holz
Herr Jan-Patrick Kröger
Herr Jens Osterkamp
Herr Karsten Viemann

außerdem anwesend

Frau Susanne Brandt
Frau Claudia Schiffler
Herr Matthias Gerken
Herr Heinrich Kühl
Herr Michael Rohwer
Herr Oliver Neumann (FFW)
Herr Dennis Brandt (FFW)
Herr Piereck (Fa. Ratisbona) bis 20:57,
TOP 9
Herr Lucht (Fa. Netto) bis 20:57, TOP 9
5 Einwohner

von der Verwaltung

Frau Anke Karstens (FD 61)
Herr Halkard Krause

entschuldigt:

Frau Ulrike Tuskowski

Tagesordnung:

öffentlicher Teil

1. Begrüßung, Eröffnung, Feststellung Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Änderung der Tagesordnung vom 29.02.2024
3. Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkten

4. Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.11.2023
5. Information über die am 30.11.2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit gefassten Beschlüsse
6. Mitteilungen
7. Eingaben / Einwohnerfragestunde I
8. Anfragen der Mitglieder der Gemeindevertretung
9. 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 7 "Nahversorgungszentrum an der B 430"
 - Antrag auf Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Nahversorgungszentrum an der B 430" im Parallelverfahren
 - Aufstellungsbeschluss
 - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
 - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
 Vorlage: 0016/2023/DS
10. Einwohnerfragestunde II
11. Verschiedenes (öffentlich)

1 .	Begrüßung, Eröffnung, Feststellung Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
-----	--

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:32 Uhr und begrüßt die Anwesenden, insbesondere die Herren Piereck und Lucht, welche zu TOP 9 referieren werden. Die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit werden festgestellt, da alle ordentlichen Ausschussmitglieder zugegen sind.

2 .	Anträge zur Änderung der Tagesordnung vom 29.02.2024
-----	--

Herr Markus Kühl beantragt, die anwesenden Kameraden der Feuerwehr in die nichtöffentliche Beratung des jetzigen TOP 15.1 - Einrichtung einer Arbeitsgruppe Erweiterung / Modernisierung des Feuerwehrgerätehauses einzubeziehen.

Dazu sollen die Tagesordnungspunkte 14 und 15 die Plätze tauschen. Der Ausschussvorsitzende bittet um Zustimmung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5 (einstimmig)
 Nein-Stimmen: 0
 Enthaltung: 0

Beschluss:

Die Tagesordnung des nichtöffentlichen Teils der Sitzung wird wie folgt geändert:

12. Niederschrift über die am 30.11.2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit beratenen Tagesordnungspunkte
13. Personalangelegenheiten
14. Bau- und Grundstücksangelegenheiten
- 14.1. Einrichtung einer Arbeitsgruppe Erweiterung / Modernisierung des Gerätehauses
Anlagen: Antrag und Planskizzen
15. Vertrags- und Vergabeangelegenheiten
- 15.1. Kostenschätzung Straßenreparaturen
Anlage: Kostenschätzung
16. Mitteilungen (unter Ausschluss der Öffentlichkeit)
17. Verschiedenes (unter Ausschluss der Öffentlichkeit)

3 .	Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenen Tagesordnungspunkten
-----	---

Dem Vorschlag der Verwaltung folgend, sollen die Tagesordnungspunkte 12 – 17 unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5 (einstimmig)
Nein-Stimmen: 0
Enthaltung: 0

Beschluss:

Die Tagesordnungspunkte 12 – 17 werden unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten.

4 .	Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.11.2023
-----	---

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.11.2023 werden keine Einwände vorgebracht; sie wird in der vorliegenden Form gebilligt.

5 .	Information über die am 30.11.2023 unter Ausschluss der Öffentlichkeit gefassten Beschlüsse
-----	---

In der Sitzung des Ausschusses am 30.11.2023 wurde folgender Beschluss unter Ausschluss der Öffentlichkeit gefasst:

Zu TOP 18.1 - Befreiung vom Bebauungsplan im Einzelfall für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 "Ortsmitte" - wurde der Gemeindevertretung einstimmig empfohlen, für die abgestimmte Planung des Wohn- und Geschäftshauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Ortsmitte“ und für die Überschreitung der festgesetzten Firstlinie die Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplans im Einzelfall nach § 31 Abs. 1 BauGB zu gewähren.

Ferner wurde eine Anfrage zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes avisiert.

6 .	Mitteilungen
-----	--------------

Der Bürgermeister teilt mit:

- Die Planierungsarbeiten auf der Erweiterungsfläche des Kindergartens sind abgeschlossen. In der nächsten Woche gibt es einen Termin mit dem Schulverband, auf welchem auch die Lage der zukünftigen Versorgungsleitungen geklärt werden soll. Ferner naht der Baubeginn des Neubaus der Eheleute Voß. Dieser wird dann die Hausnummer „8 A“ führen.
- Die heutige Besichtigung des Bauhofs traf auf eine große Resonanz, die letzten Punkte aus dem Mängelbericht der Berufsgenossenschaft werden sukzessive abgearbeitet.
- Durch die Wetterlage in den letzten Wochen stehen die Gräben der Gemeindestraßen voll Wasser. Auch der Pegelstand des Aalbek ist sehr hoch. Die Spülung der Verrohrung der Koppelzufahrten ist erfolgt. Demnächst sollen auch die Gräben freigeschnitten werden.
- Ebenfalls erfolgt ist der Rückschnitt der Knicks an den Gemeindewegen. Das Schnittgut wird bis zum 09.03.2024 abgeholt. Ab dem nächsten Jahr wird der Rückschnitt komplett von der Gemeinde durchgeführt und das Schnittgut wird mittels Mulchen wieder in den Knickfußbereich zur Verrottung eingebracht.
- Im Rahmen der Europawahl am 09.06.2024 werden weiterhin noch Wahlhelfer für die Besetzung von zwei Wahlbüros und einer Briefwahlstelle gesucht.

7 .	Eingaben / Einwohnerfragestunde I
-----	-----------------------------------

Es liegt eine Eingabe von Herrn Neumann vor, welcher diese sogleich erläutert. Er beantragt, die Zufahrt zur Rieselung von der B 430 aus für den Privatverkehr zu sperren, da die Zufahrt von vielen gemeindefremden Fahrzeugen frequentiert wird, was zunehmend zu einem desolaten Zustand des Weges führt. Zudem wird gelegentlich auch Müll abgeladen.

Spaziergänger können den Weg weiterhin nutzen, indem sie ihr Fahrzeug auf dem Pendlerparkplatz abstellen.

Auch ein Mitarbeiter der Landesforstbehörde hat sich schon positiv zu dem Vorschlag geäußert.

In einer allgemeinen Diskussion werden nun Alternativen, z. B. Verbotsschilder beraten. Zudem ist beim Kreis zu ermitteln, ob es sich bei dem Weg um eine öffentlich gewidmete Fläche handelt und wie die unmittelbaren Anrainer den Vorschlag beurteilen.

Herr Hollerbuhl informiert zudem über ein damaliges Angebot der Stadt Neumünster, die Wegparzellen in ihr Eigentum und damit auch in ihre Unterhaltung zu übernehmen, was jedoch seinerzeit abgelehnt wurde.

Herr Markus Kühl resümiert, dass diese Fragen zunächst geklärt werden müssen.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.

8 .	Anfragen der Mitglieder der Gemeindevertretung
-----	--

Herr Heinrich Kühl meldet sich zu Wort und fragt nach der Beratung der Renovierungsarbeiten im Sportlerheim.

Zunächst soll der finanzielle Rahmen in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses festgelegt werden, empfiehlt der Bürgermeister. Dann könne man im Vorlauf der nächsten Gemeindevertretungssitzung am 20.03.2024 einen entsprechenden Beschluss fassen.

9 .	23. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Nahversorgungszentrum an der B 430" - Antrag auf Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Nahversorgungszentrum an der B 430" im Parallelverfahren - Aufstellungsbeschluss - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Vorlage: 0016/2023/DS
-----	---

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes und Worterteilung stellen sich die Herren Piereck (Fa. Ratisbona) und Lucht (Fa. Netto) den Anwesenden vor und informieren mit einer Präsentation (**Anlage 1**) über das geplante Vorhaben.

Es geht um die Ansiedlung eines Nahversorgers der Fa. Netto, südlich der B 430 an der Ehndorfer Straße.

Nach einem Hinweis auf die gute Zuarbeit von Frau Karstens und Herrn Hollerbuhl wird von Herrn Piereck nach einem Abriss der Firmengeschichte insbesondere auf die Nachhaltigkeit der neuen Lebensmittelmärkte eingegangen. Diese stoßen per se 40 % weniger CO₂ aus, produzieren mit einer PV – Anlage auf der Dachfläche Solarstrom und stellen Ladeplätze für die Elektromobilität bereit. Eine längerfristige Nutzung wird durch einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren sichergestellt. Ferner soll auch ein Geldautomat installiert werden.

Der Markt ist als kleinflächiger Nahversorger geplant und möchte Kunden aus Wasbek und den umliegenden Dörfern, nicht aber aus Neumünster erreichen.

Anhand von Planskizzen und Luftbildern erläutert der Referent nun weitere Einzelheiten, wie die Bauverbotszone an der B 430, die Lage von 60 Parkplätze und die Zuwegung zur westlich gelegenen Grundstücksfläche des bisherigen Landeigentümers.

Eine Eröffnung ist im III. oder IV. Quartal 2026 geplant. Zunächst müssen aber die weiteren Planungsschritte eingehalten werden.

Herr Lucht gibt nun einen Überblick über die Aktivitäten der Fa. Netto, welche sich als Hybriddiskonter versteht. Mit Schwerpunkt auf den Lebensmittelbereich werden die meisten Waren des täglichen Bedarfs angeboten.

Nach einem herzlichen Dank des Bürgermeisters und des Ausschussvorsitzenden werden zahlreiche Fragen der Anwesenden beantwortet. Es geht ebenso um die Definition des Angebotes und des Einzugsgebietes, wie auch um das Sortiment und die firmenstrategische Abgrenzung zu anderen Einzelhändlern und Diskontern. Dabei wird insbesondere die Planungssicherheit durch das langfristige Mietkonzept betont.

Auf die Frage des Bürgermeisters zum Backwarensortiment stellt Herr Lucht klar, dass die Aufbackware nicht mit dem klassischen Bäckerhandwerk vergleichbar ist und auf ein anderes Kundenklientel abzielt.

Auf mehrere Nachfragen von Frau Holz hin, nennt Herr Piereck diverse bautechnische und planerische Details zur Bauweise, Fassadengestaltung und Kubatur und verweist auf Referenzobjekte in Schuby oder Bargtheide.

Bei den planungsrechtlichen Fragen der Vorhabenträger einen Hinweis auf das laufende B – Plan - Verfahren und Frau Karstens betont, dass dem Projekt keine Ziele der Raumplanung entgegenstehen, man aber auf die Stellungnahmen und Hinweise ausführlich reagieren wird.

Herr Piereck weist abschließend darauf hin, dass viele Einzelfragen schon vorab intern geprüft und bewertet wurden, um die Realisierbarkeit des Vorhabens abzusichern.

Im Rahmen einer positiven Stellungnahme äußert sich u. a. Herr Osterkamp und betont die Chancen für die Gemeinde.

Auf weitere Fragen hin, werden das Zufahrtskonzept, die Parkraumbewirtschaftung, die Lichtwerbung, die Öffnungszeiten und der Bedarf an Mitarbeitern erläutert. Letztere sollen sich nebst einem Ausbildungsplatz aus der näheren Umgebung rekrutieren.

Frau Holz lässt sich im Hinblick auf den hohen Pegelstand des Aalbek und weiter zu erwartende Starkregenereignisse das Entwässerungskonzept genau erläutern.

Hierfür beschäftigt die Fa. Ratisbona eine eigene Abteilung, welche auch Reserveflächen für Regerrückhaltegräben eingeplant hat. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird auch die Entwässerungsplanung genau geprüft.

Nach der Klärung weiterer Fragen zum Zulieferverkehr, dem geplanten Hofladen des bisherigen Flächeneigentümers und der zu beabsichtigten Auftragsvergabe an regionale Handwerksbetriebe bittet Herr Markus Kühl um eine positive Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 1
Enthaltung: 0

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen:

1. Dem Antrag von RATISBONA Projektentwicklung KG, Kumpfmühlerstraße 5, 93047 Regensburg auf Aufstellung der oben genannten Bauleitpläne, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes mit der Option, auf den benachbarten Flächen ein Bauerncafé mit einem Hofladenverkauf mit einer Größe von insgesamt ca. 200 m² bis 300 m² später errichten zu können, zu schaffen, wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet „südlich Weststraße (B 430), westlich Ehndorfer Straße, östlich und nördlich der Feldmark (Teilfläche des Flurstückes 172, Flur 9, Gemarkung Wasbek betreffend)“, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgungszentrum an der B 430“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB sowie die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgestellt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

4. Die Öffentlichkeit soll durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde über einen Zeitraum von einem Monat gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Planung frühzeitig unterrichtet werden. Zusätzlich werden die Unterlagen im Stadthaus der Stadt Neumünster, Brachenfelder Straße 1 - 3, 24534 Neumünster im Erdgeschoss öffentlich ausgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt Ort und Zeit der Veröffentlichung mindestens eine Woche vorher mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
6. Die Planung ist gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit der Planung der Nachbargemeinden abzustimmen.

10 .	Einwohnerfragestunde II
------	-------------------------

Eine Einwohnerin meldet sich zu Wort und fragt nach den Einzelheiten des Bebauungsplans Nr. 16 „Westlich Lerchenweg“. Der Ausschussvorsitzende erläutert, dass dort keine Stadtvillen, sondern höchstens Doppelhäuser in 1,5 geschossiger Bauweise mit Satteldach vorgesehen sind. Ferner sind die Höhenbezugspunkte neu festgelegt worden. Weitere Fragen der Bürgerin bezüglich der großen Bäume und der Straßenbeleuchtung werden von Frau Karstens und dem Bürgermeister dahingehend beantwortet, dass die großen Bäume nicht gefällt werden, eine Bebauung mit max. 5 Häusern festgesetzt und eine Änderung der Straßenbeleuchtung nicht geplant ist.

11 .	Verschiedenes (öffentlich)
------	----------------------------

Da keine Wortbeiträge erfolgen, dankt der Ausschussvorsitzende für die Teilnahme und beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:02 Uhr.

gez. Markus Kühl

(Vorsitzender)

gez. Halkard Krause

(Protokollführer)