

Niederschrift

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe

Sitzungstermin:	Dienstag, 04.08.2020, 19:30 Uhr
Raum, Ort:	Bürgerhaus Nahe - Sitzungssaal -, Segeberger Straße 90, 23866 Nahe
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	21:43 Uhr

Anwesenheit

Anwesende:

Bürgermeister

Herr Holger Fischer

Vorsitz

Herr Roland Stender-von Borstel

stv. Vorsitz

Herr Jörg Sahlmann

Mitglieder

Herr Peter Joost

Herr Axel Kion

Herr Andreas Mügge

Herr Frank Irrgang

Herr Burk Sahlmann

GV ohne Stimmrecht

Frau Daniela Ehlers

Herr Sönke Gatermann

Gäste

Herr Norbert Lüneburg GfG Hoch-Tief-Bau GmbH & Co. KG

Frau Landschaftsarchitektin Urte Schlie

Protokollführer/in

Frau Anja Musialski

Unter Berücksichtigung der ggf. beschlossenen Änderungen wird über nachstehende **Tagesordnung** wie folgt informiert, beraten und beschlossen.

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil:

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Beschlüsse zur Tagesordnung
- 3 Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters
- 4 Niederschrift über die Sitzung 11.02.2020
 - 4.1 Entscheidung über eventuelle Einwendungen
 - 4.2 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
- 5 Einwohnerfragestunde -Teil I-
- 6 Vorstellung eines Planungskonzeptes für eine Fläche östlich des neuen Baugebietes „Rodelberg“ und eine Fläche südlich "Peerkoppel"
- 7 Neubau Polizeistation
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Gestaltung der Außenanlagen
- 8 Erweiterung des Kindergarten Hüttkahlen
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Gestaltung der Außenanlagen
- 9 Erarbeitung von Vorschlägen zur Standortfrage des neuen Amtsgebäudes
- 10 Einwohnerfragestunde -Teil II-

Protokoll

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsmäßige Ladung fest. Die Mitglieder waren durch Einladung vom 23. Juli 2020 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Bau- und Planungsausschuss nach Zahl der erschienenen Mitglieder, beschlussfähig ist. Einwände gegen die ordnungsgemäße Einberufung werden nicht erhoben.

2. Beschlüsse zur Tagesordnung

Es liegen keine Anträge vor.

Der Bürgermeister erläutert zum TOP 8, dass lediglich über die Thematik der Stellplatzanlage und Feuerwehrezufahrt des Kindergartens beraten wird und nicht wie im TOP beschrieben über die Außenanlagen des Kindergartens an sich.

3. Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters

Der Vorsitzende teilt mit, dass am 22.09.2020 eine Anliegerversammlung zum Thema 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hauen I“ stattfinden wird.

Weiter teilt er mit das voraussichtlich Mitte/Ende September das Richtfest für den Neubau der Polizeistation ist.

Der Bürgermeister teilt mit, dass derzeit der Nutzungsänderungsantrag für die größere Halle des ehem. Reiterhofes Birkenhof für den Bauhof sowie die Nutzungsänderung des Dachgeschosses des Kindergartens zu einer weiteren Gruppe vorbereitet wird.

Weiter ist geplant, die Strohhalle einer anderen Nutzung zuzuführen. Angedacht ist es, dieser der Jugend zur Verfügung zu stellen.

Im Bürgerhaus wurden kleinere Reparaturen vorgenommen. Der Jugendraum erhält einen neuen Anstrich. Der gesamte Bodenbelag soll einer Grundreinigung unterzogen werden.

4. Niederschrift über die Sitzung 11.02.2020

s. 4.1. und 4.2.

4.1. Entscheidung über eventuelle Einwendungen

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift vom 11.02.2020 erhoben.

4.2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Zu einem Vorbescheidsantrag wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Einem Antrag auf Bordsteinabsenkung wurde zugestimmt; die Baumfällung an die untere Naturschutzbehörde verwiesen.

5. Einwohnerfragestunde -Teil I-

In der Zeit von 19.41 Uhr bis 19.50 Uhr wird die Einwohnerfragestunde I abgehalten.

Zu folgenden Themen wurden Fragen aus der Zuhörerschaft gestellt:

- fehlende Mikrofonanlage wurde bemängelt
- Kreisverkehr Dorfstraße / Rodelberg:
Es wurde die Frage gestellt, ob der Kantstein im Kreisel nicht erhöht werden kann. Pkws fahren oftmals gerade über den Kreisel. Der Bürgermeister teilt mit, das der

Kreisel verhältnismäßig klein ist und das die Mitte des Kreisels daher befahrbar sein muss, auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Es darf auch keine Pflanzkübel in die Mitte gestellt werden.

- Möglichkeit der Einrichtung einer 30er Zone in der Straße Rodelberg:
Nach dem Endausbau der Straße gilt zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Es wohnen im Baugebiet Rodelberg schon sehr viele kleinere Kinder und es wird angefragt, ob die Möglichkeit besteht, die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu beschränken. Der Bürgermeister teilt mit, dass man mit der Verkehrsaufsicht in Verhandlung steht und um einen gemeinsamen Termin gebeten hat, um das Thema zu besprechen
- Einzäunung des Regenrückhaltebeckens im Bereich Baugebiet Rodelberg
Der Bürgermeister teilt mit, dass das Material bestellt worden ist und nach Lieferung die Umsetzung umgehend erfolgen soll.

6 . Vorstellung eines Planungskonzeptes für eine Fläche östlich des neuen Baugebietes „Rodelberg“ und eine Fläche südlich "Peerkoppel"

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Lüneburg von GfG Hoch-Tief-Bau GmbH & Co.KG aus Hensstedt-Ulzburg und übergibt ihm das Wort. Im Vorwege stellt der Vorsitzende klar, dass es sich hier nur um eine Vorstellung möglicher Bebauungskonzepte handelt und keine Beschlüsse gefasst werden.

Herr Lüneburg stellt anhand einer Power-Point Präsentation seine Konzepte vor, welche dem Protokoll beigefügt sind (Anlage 1+2):

1. Fläche südlich der Peerkoppel: „Junges Wohnen 2.0

- Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss
- kleine Gärten
- ca. 24 Wohneinheiten
- Miet- / Eigentumswohnungen
- 1 Stellplatz / Wohneinheit

Fragen aus der Zuhörerschaft werden nach dem Vortrag durch den Vorsitzenden zugelassen, welche von Herrn Lüneburg beantwortet werden.

Folgende Fragen werden gestellt:

- Bildung von Wohneigentum oder reelle Teilung der Grundstücke?
- Soll das anfallende Regenwasser in den Kanal geleitet werden oder auf dem Grundstück versickern?
- Wurde geprüft ob das vorhandene Trinkwasser- bzw. Schmutzwassernetz noch über ausreichend Kapazität verfügt?
- Es wurde angemerkt, dass zu wenige Stellplätze eingeplant sind.

Herr Lüneburg erläutert, dass einige Punkte noch nicht abschließend geprüft worden sind. Es handelt sich um eine erste Konzeption um aufzuzeigen, welche Möglichkeit die Fläche bietet. Einzelheiten sind zu einem späteren Zeitpunkt zu klären, wenn es tatsächlich zu einer Umsetzung des Projektes kommen sollte.

2. Fläche östlich des Baugebietes „Rodelberg“: Zukunft Nahe

Herr Lüneburg erläutert, dass die Fläche eine dreigeteilte Nutzung erfahren könne. In einem Bereich soll mehr auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung abgestellt werden durch z.B. der Bau von seniorengerechten Wohnungen bzw. Anlagen für betreutes Wohnen.

In einem weiteren Bereich stelle er sich eine Durchmischung von älteren und jüngeren Bewohnern vor, sogenanntes generationenübergreifendes Wohnen. Auf der dritten Fläche könne eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe verwirklicht werden.

Die Erschließung sollte idealerweise über die B432 erfolgen.

Fragen aus der Zuhörerschaft werden nach dem Vortrag durch den Vorsitzenden zugelassen, welche von Herrn Lüneburg beantwortet werden.

Die Zuhörer haben sich ein konkretes Konzept gewünscht, wie bei der vorherigen Vorstellung. Aussagen bezüglich der Anzahl an Wohngebäuden und Höhe des Bevölkerungszuwachses konnten von Herrn Lüneburg nicht beantwortet werden, da dieses Konzept dies noch nicht hergebe. Es gibt kein konkretes Bebauungskonzept.

Weiter wurde deutlich gemacht, dass es in der Gemeinde Nahe deutlich an seniorengerechten Wohnungen fehle und das etwas für die ältere Bevölkerung getan werden muss.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Lüneburg für die Vorstellung.

Innerhalb des Ausschusses wurde eingeworfen, dass dies gute Themen für das Ortsentwicklungskonzeptes seien und dort mit eingebracht werden sollten.

7 . Neubau Polizeistation

hier: Beratung und Beschlussfassung über die Gestaltung der Außenanlagen

Der Vorsitzende begrüßt die Landschaftsarchitektin Frau Schlie und übergibt ihr das Wort. Frau Schlie stellt den Anwesenden einen Entwurf zur Gestaltung der Außenanlagen vor. Der Lageplan ist dem Protokoll beigefügt (Anlage 3+4).

Fragen der Mitglieder wurden durch Frau Schlie hinreichend beantwortet. Um eine übersichtlichere Gehwegsituation für die Fußgänger zu schaffen, wird vorgeschlagen, dass die südlich der Polizeistation angeordneten Stellplätze von 5 auf 3 reduziert werden. Dies ist aus Sicht von Frau Schlie ohne weiteres möglich. Die Polizeistation hat trotzdem ihre geforderte Anzahl an Stellplätzen.

So dann stellt der Vorsitzende folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung und empfiehlt der Gemeindevertretung:

Beschluss:

Dem Entwurf des Gestaltungsplanes für die Außenanlagen bei der Polizeistation wird mit folgender Änderung zugestimmt:

Die 5 südlich der Polizeistation angeordneten Stellplätze werden auf 3 reduziert.

Abstimmungsergebnis:

Dafür	7
Gegenstimmen	/
Enthaltungen	/

8 . Erweiterung des Kindergarten Hüttkahlen

hier: Beratung und Beschlussfassung über die Gestaltung der Außenanlagen

Frau Schlie stellt den Anwesenden den Entwurf der Stellplatzanlage für den Kindergarten Hüttkahlen vor. Der Lageplan ist dem Protokoll beigefügt (Anlage 5).

Für das Kindergartenpersonal sowie den Eltern der Kinder sind ausreichend Stellplätze geschaffen worden.

Für die Feuerwehr muss im Notfall ausreichend Platz vorhanden sein. Daher soll eine Umfahrung mit einer Schleppkurve geschaffen werden. Die Aufstellfläche ist ausreichend dimensioniert. Diese neue Konzeption wird für das Brandschutzkonzept im Rahmen der Bauantragsstellung für die Erweiterung des Kindergartens benötigt. Erst danach kann die Baugenehmigung erteilt werden.

Der Entwurf der Stellplatzanlage sieht vor, dass zwei Entwässerungsrinnen mit Anschluss an den Regenwasserkanal gebaut werden sollen.

GV Mügge fragt an, ob nicht in der Mitte der Stellplatzanlage eine Versickerungsmulde gebaut werden könne anstatt der Entwässerungsrinnen.

Die Möglichkeit der Herstellung einer Versickerungsmulde müsse erst geprüft werden. Voraussetzung hierfür ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Sollten die Voraussetzungen für eine Versickerung vorliegen, soll diese Variante in Betracht kommen.

Nach kurzer Diskussion stellt der Vorsitzende folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung und empfiehlt der Gemeindevertretung:

Beschluss:

Dem Entwurf des Gestaltungsplanes für die Stellplatzanlage des Kindergarten Hüttkahlen wird mit folgender Änderung zugestimmt:

Sollte die Voraussetzung für den Bau einer Versickerungsmulde in der Mitte der Stellplatzanlage vorliegen, soll diese Variante in Betracht kommen.

Abstimmungsergebnis:

Dafür	7
Gegenstimmen	/
Enthaltungen	/

9 . Erarbeitung von Vorschlägen zur Standortfrage des neuen Amtsgebäudes

Der Bürgermeister berichtet, dass das derzeitige Amtsgebäude zu klein geworden ist und nicht mehr ausreichend Büros für die Mitarbeiter zur Verfügung stehen. Der Amtsausschuss hat unter Abwägung mehrerer Varianten entschieden, ein neues Amtsgebäude zu bauen. Die Bürgermeister der sieben amtsangehörigen Gemeinden sind gebeten worden, Vorschläge für Standorte der neuen Amtsverwaltung zu benennen.

Das Grundstück müsse groß genug sein um auch ausreichend Parkflächen vorzuhalten. Das Gelände des ehemaligen Reiterhofes Birkenhof sowie die Fläche hinter ALDI wurden aus den Reihen der Mitglieder genannt.

Nach kurzer Diskussion kristallisiert sich der Standort auf dem ehem. Reiterhof heraus. Die Grundstücke sind bereits in Gemeindehand.

So dann stellt der Vorsitzende folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

Beschluss:

Die Gemeinde Nahe schlägt als Standort für das Gebäude der Amtsverwaltung das Gelände des ehemaligen Reiterhofes Birkenhof vor.

Abstimmungsergebnis:

Dafür	7
Gegenstimmen	/
Enthaltungen	/

10 . Einwohnerfragestunde -Teil II-

In der Zeit von 21.31 Uhr bis 21.41 Uhr wird die Einwohnerfragestunde abgehalten.

Folgende Fragen/Anregungen werden aus der Zuhörerschaft vorgetragen:

- Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse der Gemeindevertretung ist oftmals schlecht nachvollziehbar.
Der Bürgermeister weist daraufhin, dass in der Gemeindevertretung eine Beschlusskontrolle erfolgt und erklärt weiter, dass manche Umsetzungen von Beschlüssen etwas länger dauert, da zum Beispiel erst Angebote für Maßnahmen eingeholt werden müssen.
- Frage zum Endausbau der Straße „Rodelberg“
Der Endausbau soll Anfang nächsten Jahres erfolgen.
- Vorschlag: Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen sollen auch gemeindliche Grundstücke für betreutes Wohnen vorgesehen werden.

Mit Dank an die Anwesenden schließt der Vorsitzende die Sitzung um 21.43 Uhr.

Vorsitzende(r)

Protokollführer(in)

Zukunft planen in "Nahe"

Junge Menschen

Ältere Menschen

Aufgaben der Kommunen

Lösungen zu schaffen,

1. dass junge Familien bleiben und zuziehen können.
2. ältere Menschen nicht ihre Heimat verlassen müssen.

Lösung

Menpower

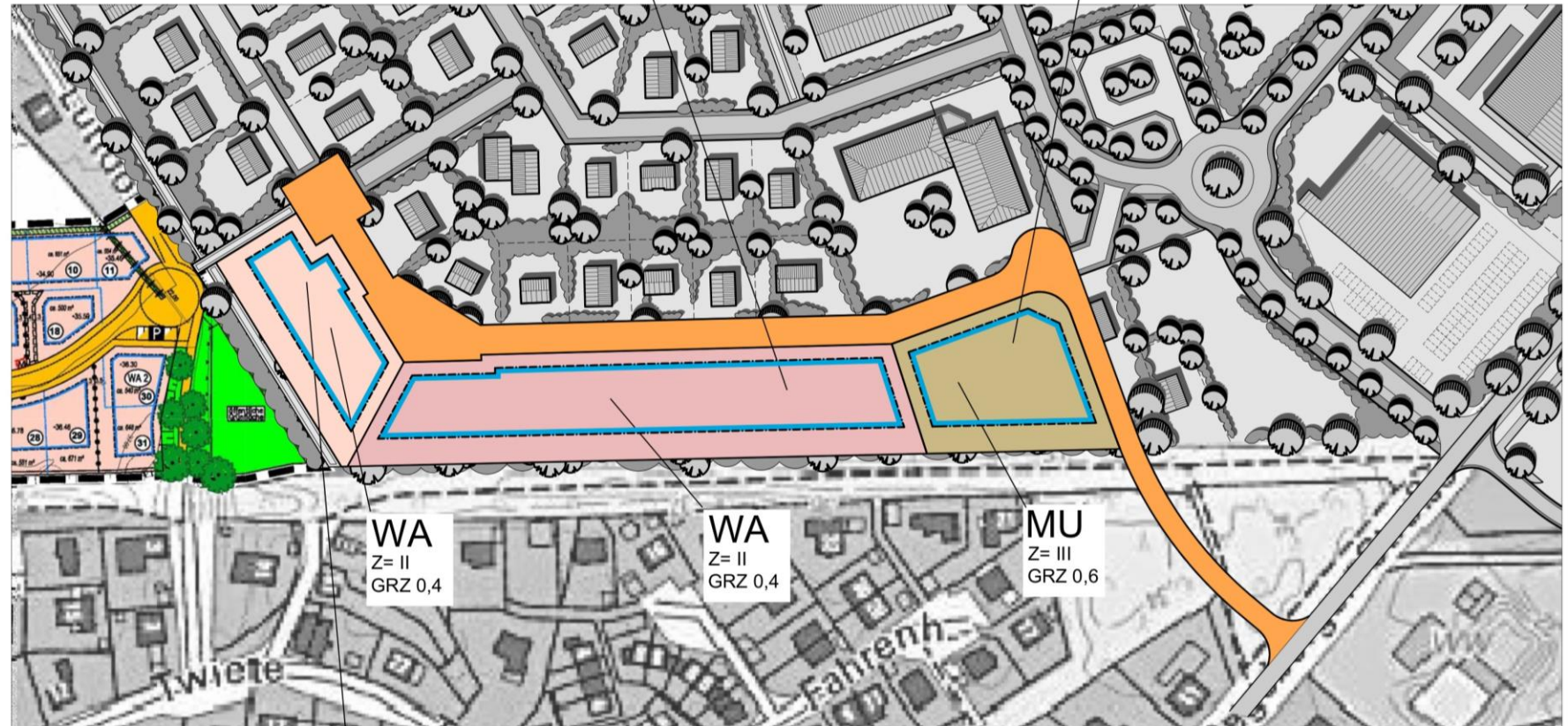
Finanzielle Mittel

Nördlich Fahrenhorst / Westlich Rodelberg



Junges Wohnen

Ärzte- und Apothekerhaus



WA
Z= II
GRZ 0,4

WA
Z= II
GRZ 0,4

MU
Z= III
GRZ 0,6

Betreutes Wohnen

WA
MU

Allgemeine Wohngebiete

Urbane Gebiete

Z= II

max. Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

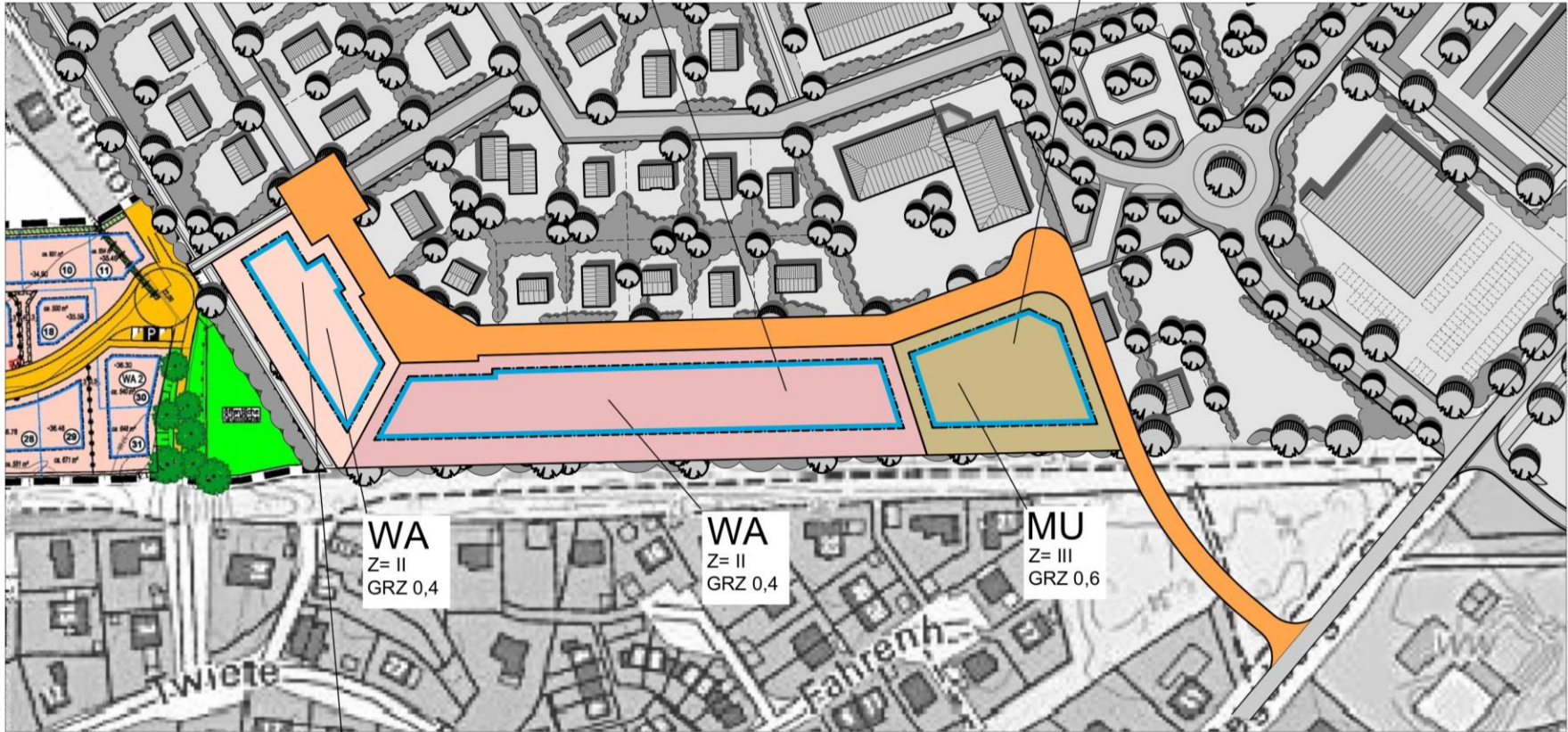
Aufteilung F-Plan

Nördlich Fahrenhorst / Westlich Rodelberg



Junges Wohnen

Ärzte- und Apothekerhaus



WA
Z= II
GRZ 0,4

WA
Z= II
GRZ 0,4

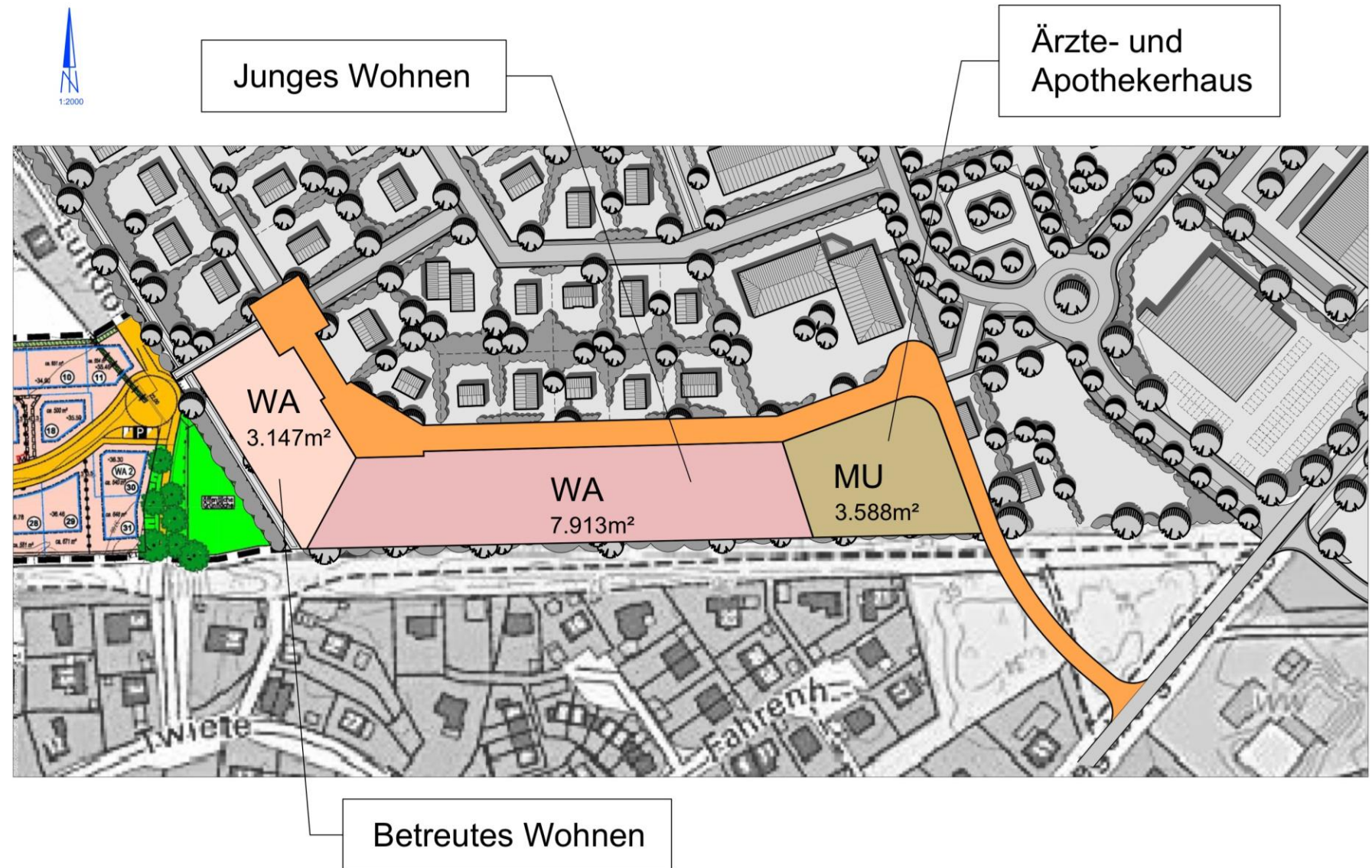
MU
Z= III
GRZ 0,6

Betreutes Wohnen

WA
MU
Z= II
GRZ 0,4
Allgemeine Wohngebiete
Urbane Gebiete
max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl

Aufteilung B-Plan

Nördlich Fahrenhorst / Westlich Rodelberg



Aufteilung der Flächen

Zukunft Planen in "Nahe"

Die Zukunft beginnt heute, ...

... lassen Sie uns beginnen.

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

Müssen wir Angebote für junge Menschen schaffen?

Um dem demographischen Wandel mit all den sich nachziehenden Problemen entgegenzuwirken, sollten Kommunen heute Angebote für junge Menschen schaffen, damit diese möglichst in ihrer Heimat bleiben und ggf. auch zuziehen.

Junge Familien werden sich dort niederlassen, wo es zum einen finanziell möglich und zum anderen für junge Menschen attraktiv ist.

Junges Wohnen 2.0

Voraussetzung für Junges Wohnen 2.0

- Geeigneter **Standort** (fußläufige Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs, keine Gefährdung durch den Verkehr, keine Beschattung)
- Geeignetes **Grundstück** (süd und süd/west Ausrichtung)
- Geeignetes **Gebäude** (entwickelt auf der Grundlage der Wünsche von jungen Familien)
- Geeignetes **Energiekonzept** (energetisch wertvolle Gebäudehülle, zukunftsorientierte Anlagentechnik, Energiegewinnung, die lohnend ist, um eine CO² Neutralität erreichen zu können.)
- Geeigneter **Finanzierungspartner** (Baukindergeld, KfW- Förderungen, Muskelhypothek als Eigenkapitalersatz. Verschiebung der Beleihungsgrenze für die Standardkondition von 80 % auf 90 %)

Junges Wohnen 2.0

Nahe/Stubbenbornweg

Die Zukunft beginnt heute.

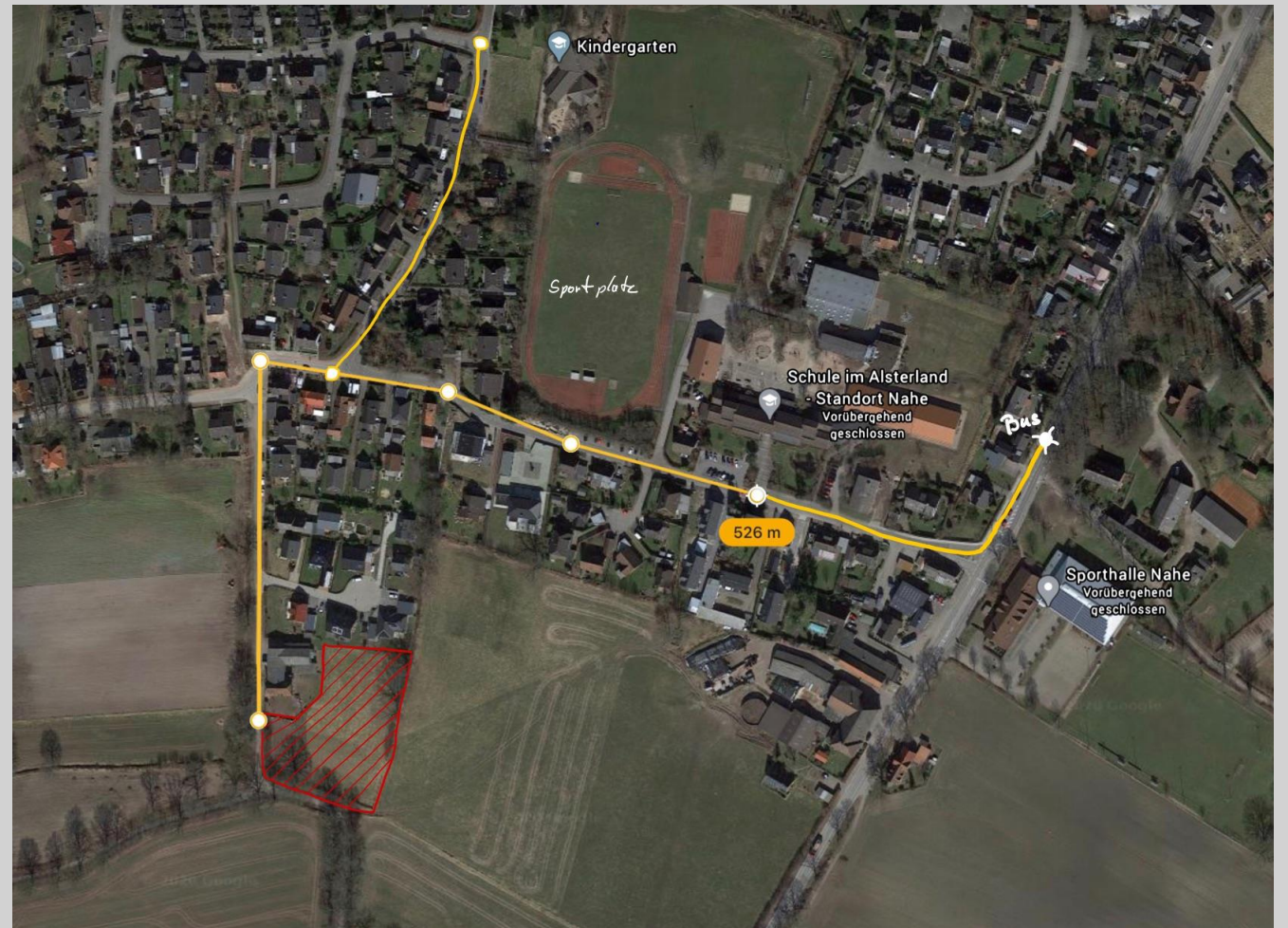


Standort: Nahe

Grundstück: südlich B-Plan 24 Peerkoppel

- Kindergarten
- Grundschule
- Ärzte
- Sportplatz
- Busanbindung
- Idyllisch gelegen

Alles fußläufig erreichbar, ohne eine Hauptstraße zu überqueren.



24 attraktive Reihenhäuser in idyllischer Lage

Jedes Gebäude kann CO² neutral errichtet werden.

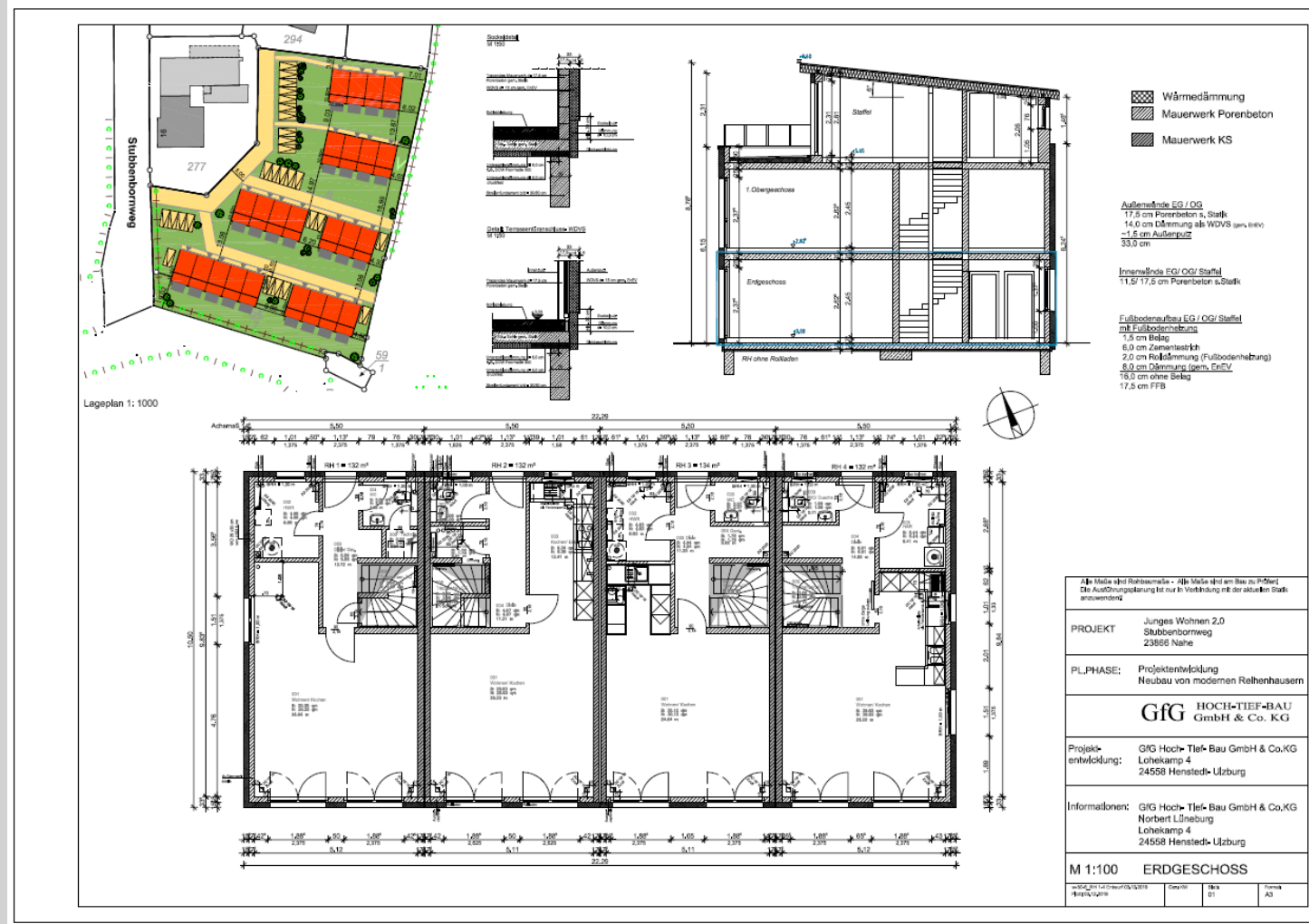


24 attraktive Reihenhäuser in idyllischer Lage

- Kleine Grundstücke
- kompakte Bauweise
- familiengerechte Raumaufteilung
- Platzbedarf für 3, 4, 5 oder 6 Personen
- niedrige Betriebskosten
- günstige Finanzierungsmöglichkeiten
- ein smarter Garten, Auslauf für die ganze Familie und den Hund
- ruhig gelegen, keine Verkehrsgefährdung
- fußläufige Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs
- Förderungen
- ein Platz an der Sonne (Dachterrasse)
- energetisch wertvolle Gebäude bis hin zum CO² neutralen Haus.



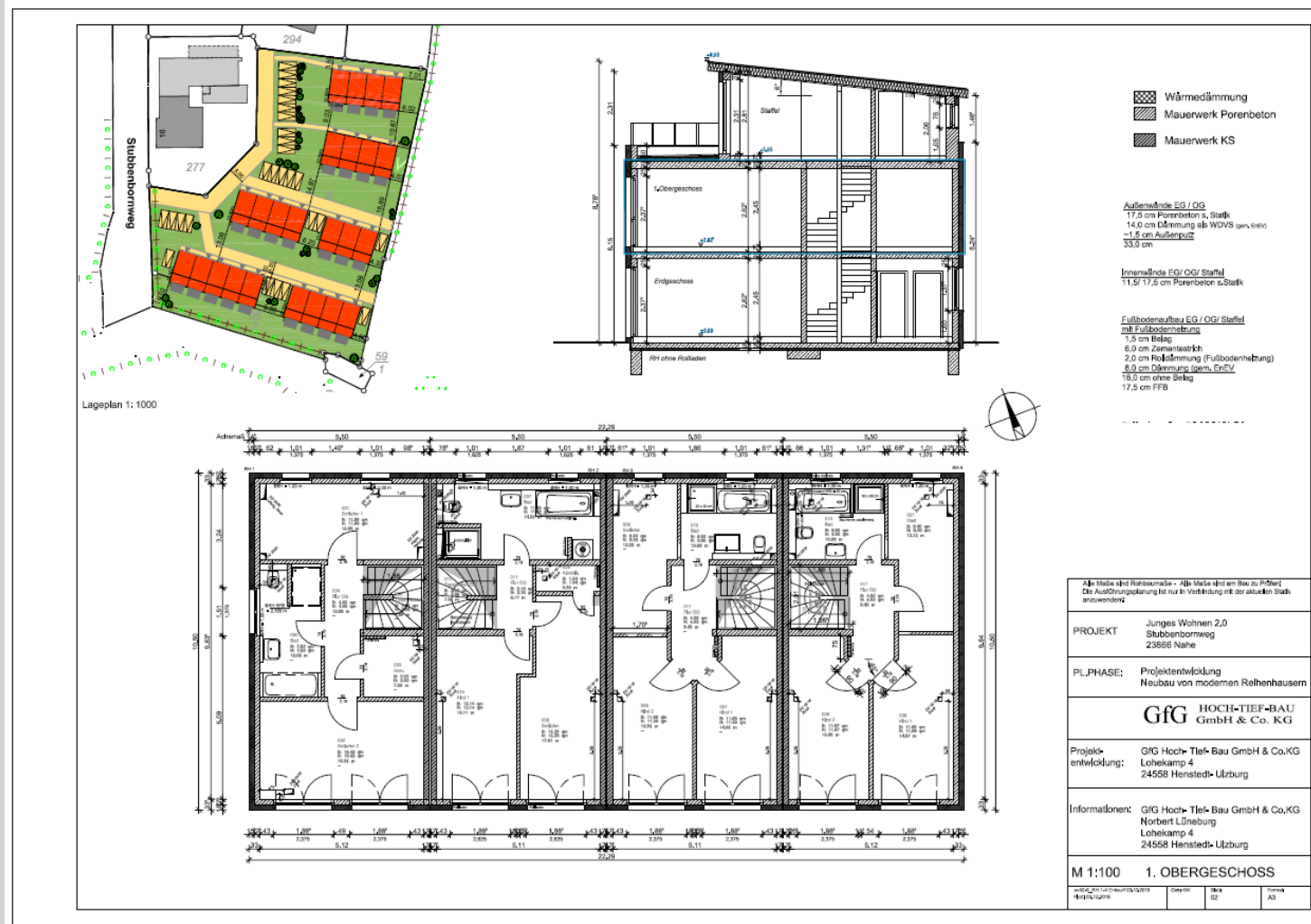
Junges Wohnen 2.0



Erdgeschoss verschiedene Varianten



Junges Wohnen 2.0

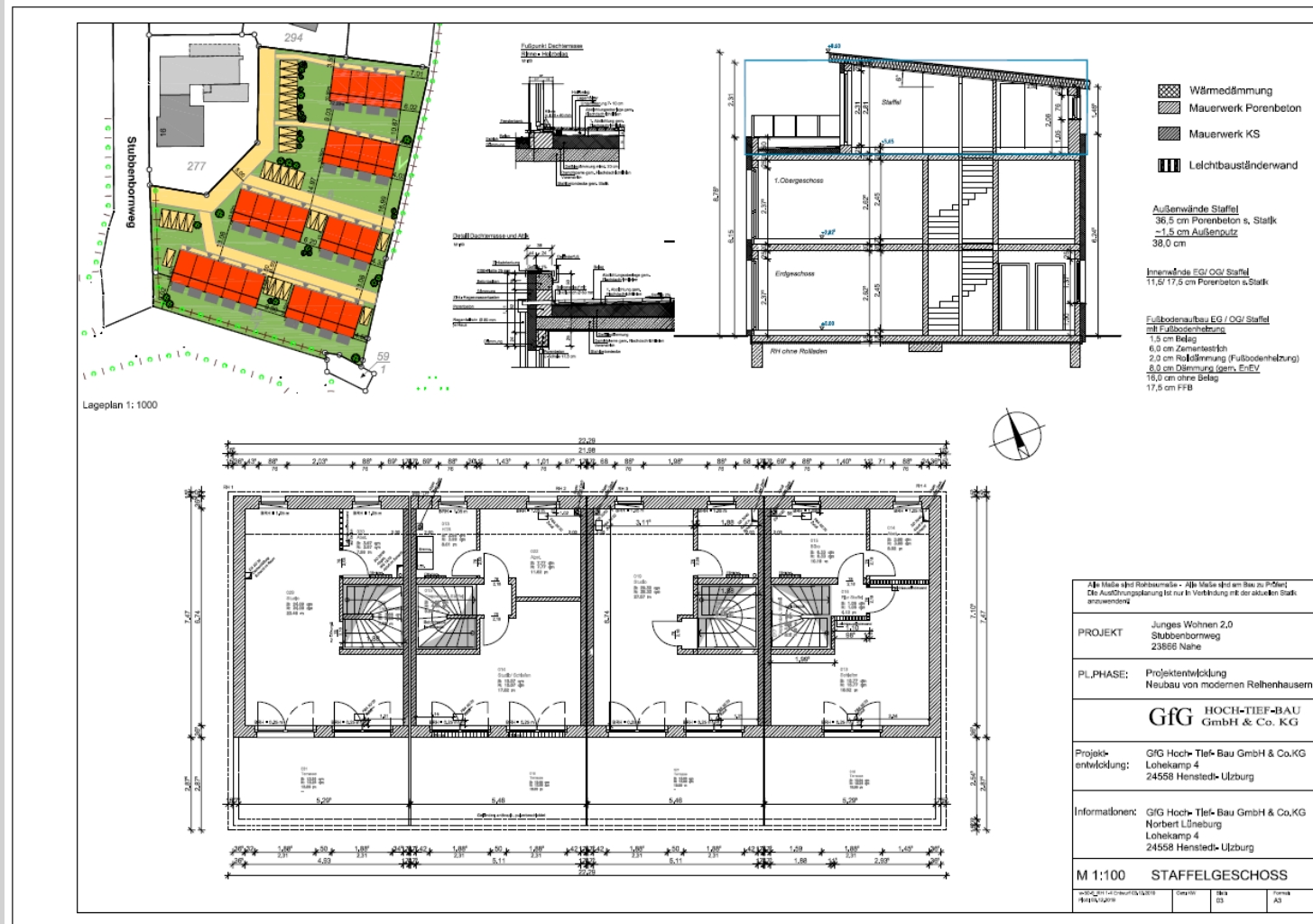


Obergeschoss 3 Varianten

- 3 Schlafzimmer
- 2 Schlafzimmer
- 2 Schlafzimmer und Büro



Junges Wohnen 2.0



Staffel 4 Varianten

Schlafzimmer mit
Bad und großer
Dachterrasse.



Energiekonzept Junges Wohnen 2.0

- Kein Öl und kein Gas, Nachhaltigkeit durch Verzicht auf fossile Brennstoffe.
- Energetisch wertvolle Gebäudehülle.
- Wärmepumpe für Wärme und Warmwasser.
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (< 95%).
- Photovoltaikanlage mit Generator und Batterie.
- Im Sommer erzeugten Strom im Winter kostenneutral abrufen. Möglich über die Community.
- Energiekosten für Heizung, Warmwasser und Hausstrom eines 3 Personenhaushaltes = € 50,- im Monat.



Starker Finanzierungspartner

(schon heute eingebunden)

- Einbindung in die Finanzierung von Mitteln der KfW, IB.SH und BAFA
- Beleihungswert 90% statt 80%.
(mindert das Eigenkapital)
- Baukindergeld als EK
(mindert das Eigenkapital)
- Hohe KfW Förderungen mit Tilgungszuschuss.
(mindert das Eigenkapital)
- Akzeptanz der Muskelhypothek
(mindert das Eigenkapital)
- Finanzierungszusage binnen 24 Stunden.
- Vermietung möglich durch Endfinanzierungen an den Investor



Junges Wohnen 2.0 in Nahe



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit