

# Niederschrift

## Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 30.03.2021, 19:30 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Bürgerhaus Nahe - Jugendraum -, Segeberger Straße 90, 23866 Nahe
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:51 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

Herr Sönke Gatermann

Herr Dr. Manfred Hoffmann

Herr Peter Scharbau

#### Gäste

Herr Dipl.-Ing. Karsten Wulf Architektenbüro

#### Verwaltung

Frau Michaela Thrun

#### Protokollführer/in

Frau Simone Riens

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 Sitzungen 20.10.2020 und 22.10.2020
  - 4.1 Entscheidung über eventuelle Einwendungen
- 5 Einwohnerfragestunde -Teil I-
- 6 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
- 7 Vorstellung von Entwurfsvarianten und Kostenschätzungen durch den Architekten Herrn Wulf zum Um- oder Neubau von Sozial- und Büroräumen auf dem Bauhof Birkenhof
- 8 Vorstellung des Baugrundgutachtens im Bereich des ehem. Reiterhofes "Birkenhof" und im Bereich des Discountmarktes "LIDL"
- 9 Beratung und ggf. Beschlussfassung über die zukünftige Nutzung der Ausbaureserve in Dachgeschoss der Polizeistation
- 10 Beratung über zukünftige bauliche Entwicklungen in der Gemeinde im Hinblick auf die Überarbeitung der Regionalpläne
- 11 Einwohnerfragestunde -Teil II-

# Protokoll

## Öffentlicher Teil:

---

### 1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende, Herr Stender-von Borstel eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 18.03.2021 auf Dienstag, den 30.03.2021, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

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

---

### 2. Beschlüsse zur Tagesordnung

Es werden keine Beschlüsse zur Tagesordnung gefasst.

---

### 3. Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters

Herr Bürgermeister Fischer begrüßt Herrn Dipl. Ing Wulf zum TOP 7.

Anschließend erklärt er, dass der geplante TOP zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rodelberg II“ auf die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, die für April 2021 geplant ist, verschoben wird. Zurzeit ruht dieses Verfahren, da im Rahmen der Behördenbeteiligung festgestellt wurde, dass ein großer Teil des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes im regionalen Grünzug liegt. Um das weitere Vorgehen abzustimmen, ist für den 19.04.2021 eine Videokonferenz mit allen Beteiligten der Landesplanung, der Kreisplanung, des Naturschutzes, des Amtes und der Gemeinde Nahe geplant.

Der ebenfalls für diese Sitzung geplante TOP „Vorstellung der TGA-Planung für das Bürgerhaus durch die Fa. Enwakom wird ebenfalls auf die nächste Sitzung verschoben.

Durch das Wasser- und Verkehrskontor wurde mitgeteilt, dass die Straße am Rodelsberg ausgebaut wird. Herr Bürgermeister Fischer verweist hier auf die derzeitige allgemeine Preissteigerung und befürchtet auch für diese Baumaßnahme eine Kostensteigerung.

Herr Bürgermeister Fischer teilt mit, dass die Umbaumaßnahmen für den Kindergarten Hüttkahlen bis jetzt planmäßig laufen. Die Ausschreibung für den Gruppenraum im Birkenhof ist fast fertig. Drei Kita-Gruppen ziehen demnächst ins Dörphus.

Es wurde festgestellt, dass die Kabel für die Beleuchtung vom Stinkbuddelsgang fehlen. Sie werden demnächst verlegt.

---

### 4. Niederschrift über die Sitzungen 20.10.2020 und 22.10.2020

Es werden keine Einwände erhoben.

#### Beschluss:

Die Niederschriften vom 20.10.2020 und vom 22.10.2020 sind hiermit genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis:

**einstimmig**

<b>Dafür</b>	<b>8</b>
<b>Gegenstimmen</b>	<b>0</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>0</b>

---

#### 4.1. Entscheidung über eventuelle Einwendungen

entfällt

---

## 5. Einwohnerfragestunde -Teil I-

Es sind keine weiteren Einwohner anwesend.

---

## 6. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Es wurden keine Beschlüsse gefasst.

---

## 7. Vorstellung von Entwurfsvarianten und Kostenschätzungen durch den Architekten Herrn Wulf zum Um- oder Neubau von Sozial- und Büroräumen auf dem Bauhof Birkenhof

Der Vorsitzende, Herr Stender-von Borstel übergibt das Wort an Herrn Dipl. Ing. Wulf. Herr Wulf erläutert nun die vier, in der Vorlage bereits dargestellten Varianten zum Um-/Neubau der Sozial- und Büroräume für die Mitarbeiter des Bauhofes genauer.

**Variante 1:** Es handelt sich um ein altes, stark sanierungsbedürftiges Gebäude ohne ausreichenden Wärmeschutz und unzureichender Elektrik. Notwendig wären eine energetische Sanierung, der Austausch von Fenstern und Türen, eine Dachsanierung (Bestandsdach mit Asbest), die Sanierung des Sanitärbereiches und Erneuerung der Elektrik (Brandschutz unzureichend). Die Kosten würden sich bei ca. 612.000,00 € (ca. 3.320 € / m<sup>2</sup>) belaufen.

**Variante 2:** Durch die Aufstockung des Daches werden insgesamt rund 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche geschaffen. Die Kosten würden bei fast 1 Mio. € (ca. 3.200 € / m<sup>2</sup>) liegen.

**Variante 3:** Geplant ist die Unterbringung der Sanitärräume im Obergeschoss der alten Reithalle. Das Dach müsste komplett erneuert werden. Die Nutzfläche würde bei ca. 160 m<sup>2</sup> liegen und die Kosten bei geschätzten 652.000,00€ (ca. 4.000,00 € / m<sup>2</sup>).

**Variante 4:** Neubau eines ca. 200 m<sup>2</sup> großen Zweckbaus für fast 700.000,00 € (3.400 € / m<sup>2</sup>) unter Beachtung aller Vorschriften z.B. der Energieeffizienz (Verwendung erneuerbarer Energien) und der Berufsgenossenschaft (Größe und Beschaffenheit der Räume...).

Herr Dipl. Ing Wulf verweist auf die rasante Preissteigerung in allen Bereichen der BauBranche.

Im Anschluss an die Vorstellung der Varianten beginnt eine rege Diskussion insbesondere über die geplante Größe der Sozial- und Büroräume. Hier wird darauf verwiesen, dass ein gemeinsamer Bauhof mit Itzstedt angestrebt wird. In dem Falle würden auch die Baukosten mit Itzstedt gemeinsam getragen. Es wird angeregt, dass die Gemeinde perspektivisch denken soll. Weitere Vorschläge zu den einzelnen Varianten z.B. für eine gemeinsame Nutzung durch einen Kindergartenneubau und den Bauhof, die spätere Nachnutzung durch Vermietung werden beraten.

Es wird allgemein vorgeschlagen, alle gemeindeeigenen Räume und die bestehenden Möglichkeiten sowie die zukünftigen Bedarfe zu ermitteln. Danach kann entschieden werden, wie die Räume perspektivisch genutzt. Auch die Räume der Freiwilligen Feuerwehr sollten in diesem Zuge geprüft werden.

Es wird sich allgemein für die Variante 4 (Neubau) ausgesprochen, wobei der Standort genau zu prüfen wäre. Bürgermeister Fischer verweist auf die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes und einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Frau Thrun, Amt Itzstedt, erklärt, dass parallel zum Bebauungsplan-Verfahren die Erschließung geplant werden kann.

Herr Dipl. Ing. Wulf weist darauf hin, dass die Planung eines Neubaus einfacher ist, wenn vorher festgestellt wird, welche Bestandsgebäude erhalten bleiben und ob andere Neubauten (ggf. neues Amtsgebäude) geplant sind.

### **Beschluss:**

Zur Schaffung von Büro- und Sozialräumen für den Bauhof wird die Variante 4: Neubau eines Gebäudes für ca. 694.000,00 € beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

**einstimmig**

Dafür	8
-------	---

<b>Gegenstimmen</b>	<b>0</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>0</b>

---

## **8 . Vorstellung des Baugrundgutachtens im Bereich des ehem. Reiterhofes "Birkenhof" und im Bereich des Discountmarktes "LIDL"**

Frau Thrun, Amt Itzstedt, Tiefbau, erläutert die Vorlage. Dabei stellt sie fest, dass die Ergebnisse im Teilbereich 1 - ehem. Reiterhof – besser als erwartet ausgefallen sind. Der südliche Bereich im Teilbereich 2 (Freizeitfläche) ist als kritisch bewertet worden. Im Teilbereich 3 (Bahndamm) wurde belasteter Boden festgestellt.

In der anschließenden Diskussion wird auf die hohen Kosten der Entsorgung des belasteten Materials aus dem Bereich Bahndamm hingewiesen. Bei einer geplanten Bebauung müssten ca. 0,8 m Boden abgetragen werden. Es werden verschiedene Varianten der Bodennutzung (Sprunghügel, Lärmschutzhügel) diskutiert. Frau Thrun beantwortet allgemeine Fragen zum Gutachten bezüglich Bohrtiefe und Standorte der Bohrungen.

Herr Bürgermeister Fischer stellt abschließend die Bebaubarkeit des Grundstückes fest und verweist auf die Entscheidung über den Standort des neuen Amtsgebäudes auf einer der nächsten Sitzungen.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen werden zur Kenntnis genommen.

---

## **9 . Beratung und ggf. Beschlussfassung über die zukünftige Nutzung der Ausbaureserve in Dachgeschoss der Polizeistation**

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses wurden zeitgleich mit der Einladung zur Sitzung zu einer nichtöffentlichen Begehung des Obergeschosses der Polizeistation eingeladen. Bei dieser Begehung wurde festgestellt, dass der Raum sehr groß und lichtdurchflutet ist. Der Fahrstuhl ist bereits eingebaut und realisiert damit die Barrierefreiheit des Obergeschosses. Es fehlen noch Sanitäranlagen. Zwei Standorte werden besprochen. Ein Büro für den Bürgermeister incl. Platz für die Assistentin wären ebenfalls vorstellbar.

Der Vorsitzende, Herr Stender von Borstel fasst die Punkte aus der Begehung zusammen. In der anschließenden Diskussion wird darauf hingewiesen, dass ein Ausbau so erfolgen sollte, dass die Gemeinde sich in der zukünftigen Nutzung nicht einschränkt. Hier wird nochmals auf ein notwendiges Konzept für die gemeindeeigenen Räume und zukünftigen Bedarfe hingewiesen.

### **Beschluss:**

Für den Ausbau des Dachgeschosses der Polizeistation soll ein Planer beauftragt werden, der die möglichen Ausbauvarianten sowie Kostenschätzungen erarbeitet.

### **Abstimmungsergebnis:**

**einstimmig**

<b>Dafür</b>	<b>8</b>
<b>Gegenstimmen</b>	<b>0</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>0</b>

---

## **10 . Beratung über zukünftige bauliche Entwicklungen in der Gemeinde im Hinblick auf die Überarbeitung der Regionalpläne**

Es wird ein kurzer Überblick über die Bedeutung und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplanes gegeben. Herr Bürgermeister Fischer erklärt die Notwendigkeit für die Ausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen als Entwicklungsflächen für die kommenden 10

bis 20 Jahre. Besonders die Problematik des regionalen Grünzuges, der die Gemeinde Nahe sehr eng umschließt, wird intensiv diskutiert.

Im Rahmen dieser Diskussion werden folgende Flächen für die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnflächen bestimmt:

1. Flächen aus dem Flächennutzungsplan
2. Flächen aus dem Landschaftsplan
3. Flächen aus der Planung „Nahe 2030“
4. Fläche südlich der Straße Nienrögen, östlich der B 432
5. Fläche südlich der Straße, östlich der Straße Stubbenbornweg, westlich der B432
6. Fläche Rodelberg II

Die beratenen Flächen (Übersicht Anlage 1) sollen bereits vor dem Beteiligungsverfahren zur Neuaufstellung des Regionalplanes an die Kreisplanung weitergeleitet werden mit der Bitte um Beachtung und Einarbeitung in den Entwurf zum Regionalplan.

#### **Beschluss:**

Die in der Anlage 1 festgelegten Flächen sind im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes als Bedarf der Gemeinde Nahe an Gewerbe- und Wohnflächen an die Kreisplanung zu melden.

**Abstimmungsergebnis:**

**einstimmig**

<b>Dafür</b>	<b>8</b>
<b>Gegenstimmen</b>	<b>0</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>0</b>

---

#### **11. Einwohnerfragestunde -Teil II-**

Es sind keine weiteren Einwohner anwesend.

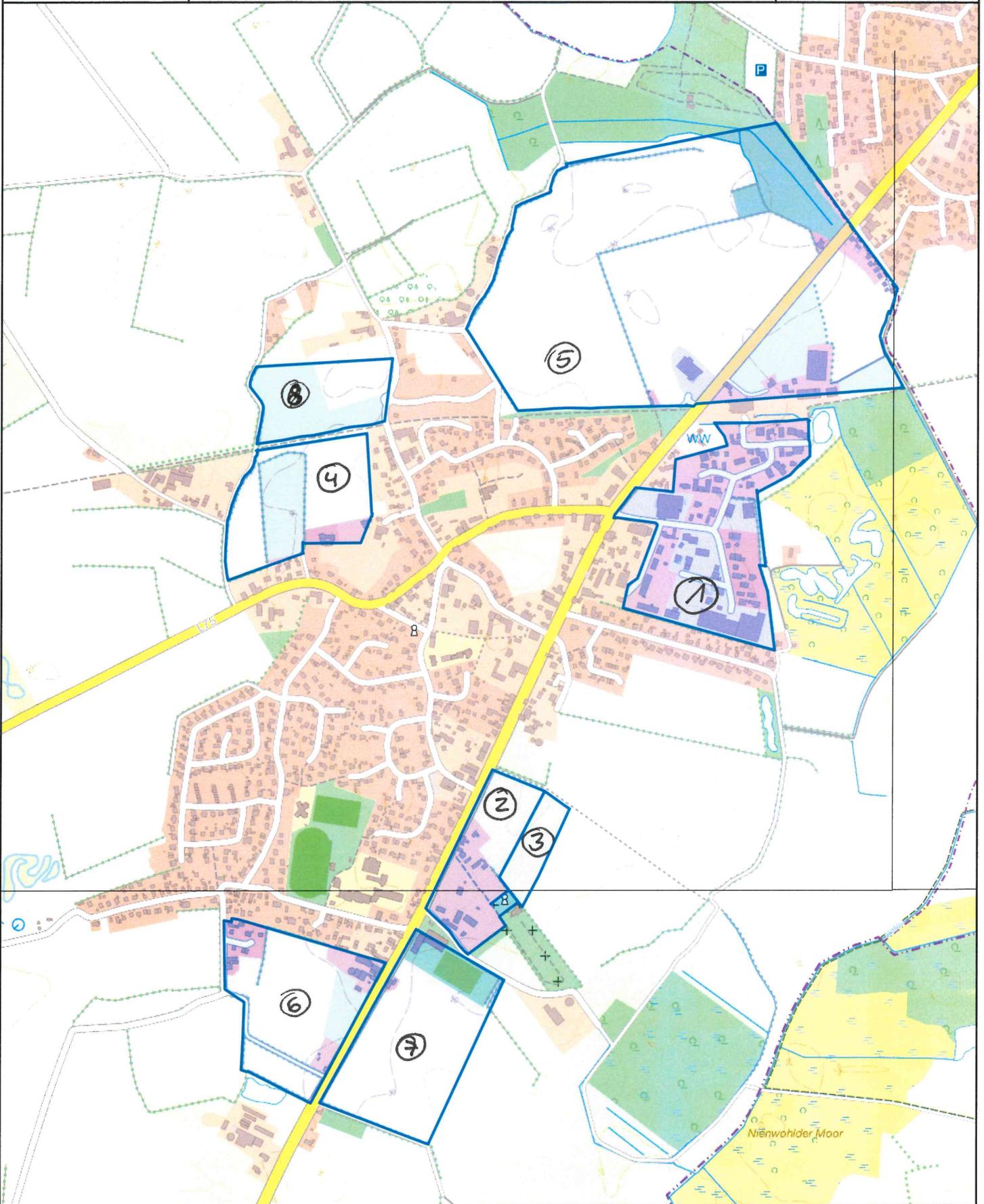
Der Vorsitzende, Herr Stender-von Borstel bedankt sich bei den Anwesenden für die rege Mitarbeit und beschließt die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 20.51 Uhr.

---

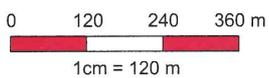
Vorsitzende(r)

---

Protokollführer(in)



Maßstab 1 : 12.000



FNP : ① GEWERBE ② MICHGEBIET ③+④ WOHNEN  
⑤ NAHE 2030 , ⑥+⑦ ENTWICKLUNGSFLÄCHEN  
Aus BERATUNG BAUAUSSCHUSS, ⑧ B.-PLAN 29

