

Niederschrift
zur gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses, des Ausschusses
für Schule, Kultur, Sport und Soziales und Gemeindevertretung der
Gemeinde Appen (öffentlich)

Sitzungstermin: Donnerstag, den 08.03.2012

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 21:10 Uhr

Ort, Raum: Bürgerhaus Appen (Grootdeel), Hauptstraße 79,
25482 Appen

Anwesend sind:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Bürgermeister	
Hans-Joachim Banaschak	CDU
Herr Dirk David	CDU
Herr Werner Fitzner	FDP
Herr Bernd Kanitz	FDP
Frau Jutta Kaufmann	FDP
Frau Gabriela Lorenzen	SPD
Herr Walter Lorenzen	SPD
Herr Hans-Peter Lütje	CDU
Herr Hans Martens	SPD
Herr Nils Meins	SPD
Frau Heidrun Osterhoff	FDP
Herr Jürgen Osterhoff	FDP
Frau Bärbel Pein	FDP
Herr Stefan Puttmann	SPD
Herr Ulrich Rahnenführer	SPD
Frau Helga Schlichtherle	CDU
Herr Rickart Scholz	SPD
Herr Alexander Sprick	FDP
Herr Stephan Winkelmann	CDU

Vorsitzender

Außerdem anwesend

Herr Karl Wilms

Vorsitzender des Se-
niorenbeirates Appen

Herr Klaus Groos

Herr Dr. Frank Preugschat

Gäste

Herr Joachim Naumann
Herr Dr. Shammout
Herr Spieß

Presse

Pinneberger Tageblatt
Uetersener Nachrichten

Protokollführer/-in

Herr René Goetze

Verwaltung

Herr Rainer Jürgensen

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jürgen Koopmann	CDU
Herr Torsten Lange	CDU
Frau Bettina Przyborowski	CDU
Herr Ullrich Schlichtherle	CDU

Die heutige Sitzung wurde durch schriftliche Ladung vom 22.02.2012 einberufen. Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen die ordnungsgemäße Einberufung keine Einwendungen erhoben werden.

Vor Eintritt in die Tagesordnung haben die Ausschüsse und die Gemeindevertretung einzeln darüber abzustimmen, ob sie die Durchführung einer gemeinsamen Sitzung mit gleichem Stimmrecht für jeden Vertreter zu der vorliegenden Tagesordnung und deren Sachthemen wünschen. Herr Banaschak übergibt zwecks dieser Abstimmung das Wort an Frau Osterhoff (Vorsitzende Ausschuss für Schule, Kultur, Sport und Soziales) und Herrn Puttmann (Vorsitzender Bauausschuss). Sodann erfolgen die Abstimmungen über die Durchführung einer gemeinsamen Sitzung.

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Schule, Kultur, Sport und Soziales:

Einstimmig beschlossen

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abstimmungsergebnis Bauausschuss:

Einstimmig beschlossen

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abstimmungsergebnis Gemeindevertretung:

Einstimmig beschlossen

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0 Enthaltung: 0

Das Gremium ist beschlussfähig.

Die Sitzung ist öffentlich.
Die Tagesordnung laut Einladung wird gebilligt.

Daraus ergibt sich folgende **Tagesordnung**:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Einwohnerfragestunde
2. Bericht des Bürgermeisters und Anfragen
3. Vorstellung des Projektes "Dana Lebensstil" (Betreutes Wohnen in Appen)
Vorlage: 607/2012/APP/BV
4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zugunsten eines seniorengerechten Mehrfamilienhauses mit betreutem Wohnen
Vorlage: 606/2012/APP/BV

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

zu 2 Bericht des Bürgermeisters und Anfragen

Es liegen keine Berichtspunkte vor.

zu 3 Vorstellung des Projektes "Dana Lebensstil" (Betreutes Wohnen in Appen)
Vorlage: 607/2012/APP/BV

Herr Banaschak begrüßt die Herren Shammout, Naumann und Spieß für die Dana Lebensstil GmbH und übergibt das Wort an Herrn Dr. Shammout.

Herr Dr. Shammout begrüßt alle Anwesenden und bedankt sich für die Möglichkeit, heute erneut das Projekt Dana Lebensstil vorstellen zu dürfen. Er beschreibt die bisherige Entwicklung in dieser Angelegenheit, die Entwicklung eines Prototypen wie er heute vorgestellt werden wird und in Serie geht. Das Objekt soll die Mittelschicht bedienen und alle Bedürfnisse im Alter möglichst ohne zu hohe Kosten erfüllen. Es ist daher der Neubau von ca. 16 Wohnungen geplant, wodurch die fixen Betriebskosten für Gemeinschaftsräume und den Fahrstuhl möglichst breit aufgeteilt werden sollen. Nur so kann das Vorhaben wirtschaftlich realisiert werden. Herr Dr. Shammout erinnert in diesem Zusammenhang an die Realisierung des Pflegeheimneubaus am Schäferhofweg, in dessen Rahmen das Gebäude zunächst auch für zu groß erachtet wurde, dies heute aber kein Thema mehr ist.

Laut Herrn Dr. Shammout existieren aktuell 48 konkrete Anfragen für die Wohnungen. 2 Drittel aller Anfragen kommen von Appener Bürgerinnen und Bürgern. Der Baukörper geht in Serie und er würde sich freuen, das erste Objekt in Appen realisieren zu können.

Sodann übergibt er das Wort an den beauftragten Architekten Spieß, der das Gebäude vorstellen soll.

Herr Spieß beschreibt den geplanten Baukörper. Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten. Die voraussichtliche Firsthöhe beträgt 16m. Die Dachneigung beträgt 25°. Insgesamt entstehen ca. 16 Wohnungen, es gibt für das 1. und 2. OG noch Alternativplanungen mit nur 5 statt 6 Wohnungen pro Geschoss. Die grundsätzlichen Wohnungstypen haben 68m² bzw. 73m² und verfügen über einen Balkon. Im Staffelgeschoss sollen 2 Wohnungen mit je 109m² und Dachterrasse sowie die Abstellräume und ein Wäscheraum für alle Wohnungen entstehen.

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug. Alle Flure und Wohnungen werden nicht nur altersgerecht, sondern auch barrierefrei gebaut. Es gibt einige Besonderheiten, wie z.B. den direkten Zugang von den Schlafräumen in die Badezimmer.

Sodann zeigt er die verschiedenen Ansichten des Gebäudes und die speziell für den Standort an der Hauptstraße gefertigten 3D-Ansichten und Fotomontagen.

**zu 4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zugunsten eines
seniorengerechten Mehrfamilienhauses mit betreutem Wohnen
Vorlage: 606/2012/APP/BV**

Herr Banaschak übergibt das Wort an Herrn Lorenzen.

Herr Lorenzen beschreibt den zwischen der Dana und der SPD entstandenen Kontakt in dieser Angelegenheit. Er sieht einen enormen Bedarf für altersgerechte Wohnungen in Appen und begrüßt das Projekt ausdrücklich. Die SPD hat in dieser Angelegenheit auch den Seniorenbeirat frühzeitig involviert, der das Projekt genau wie die SPD-Fraktion unterstützt.

Herr Lütje bewertet das Konzept der Dana Lebensstil ebenfalls als sehr gut und insbesondere anhand der genannten Anzahl von Bewerbern lässt sich der Bedarf für altersgerechte Wohnungen erkennen. Neben der grundsätzlichen Befürwortung des Projektes ist es aus seiner Sicht aber vor allem eine Standortfrage und die Frage, ob das beantragte Gebäude in seiner beschriebenen Größe und Form auf das Grundstück und in die nähere Umgebung passt. Er hat diesbezüglich „ein mulmiges Gefühl“ und seine Hoffnung ist, dass man mit der Dana zu einer Lösung kommt, die ein etwas kleineres Gebäude vorsieht.

Die Stellplätze sollen auf dem nördlichen Teil des Grundstückes in Richtung Hauptstraße errichtet werden. Da eine gesonderte Zufahrt von der Hauptstraße wohl nicht zu realisieren sein wird gibt es die Idee, den Parkplatz über den nebenan liegenden öffentlichen Parkplatz der Geschäftszeile zu erreichen, wodurch wiederum Parkplätze wegfallen würden.

Es gibt außerdem noch einige kleinere Bedenken, z.B. hinsichtlich der Gestaltung, die jedoch nicht ausschlaggebend und vermutlich lösbar wären.

Insgesamt scheint die Realisierung des Projektes auf dem Grundstück des Schlecker-Marktes jedoch schwierig.

Frau Kaufmann fasst den bisherigen Werdegang aus ihrer Sicht zusammen. Die FDP-Fraktion begrüßt ebenfalls die Bemühungen altersgerechtes Wohnen in Appen zu ermöglichen. Fraktionsübergreifend haben Besuche von Musterwohnungen in Neustadt stattgefunden und es wurde nach einem geeigneten Grundstück im Gemeindegebiet gesucht. Alle Beteiligten haben sich sehr bemüht. Die FDP-Fraktion hat sich sehr intensiv mit dem Vorhaben befasst und ihr geht es ein wenig zu schnell, schließlich sei es eine Entscheidung über die Ortsmitte Appens und damit über das zukünftige Bild Appens. Die FDP-Fraktion kann dem Entwurf in seiner vorliegenden Fassung nicht zustimmen, hat jedoch zu denen im Beschlussvorschlag beispielhaft genannten baulichen Festsetzungen eines möglichen Bebauungsplanes für sich selbst Eckpunkte festgelegt. Es sei noch zu ergänzen, dass ein beschleunigtes Verfahren ohne erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht in Frage kommt.

Herr Dr. Shammout geht auf die Äußerungen der Fraktionsvorsitzenden ein. Er versteht, dass der Baukörper hoch oder massiv wirken könnte. Die Nachfrage zeigt allerdings, dass es Bedarf für noch viel mehr Wohnungen gibt und eine Reduzierung der Höhe oder der Geschosse führt unweigerlich zu weniger Wohnungen. Ein alternatives Grundstück steht leider nicht zur Verfügung. Ein verändertes, kleineres Gebäude wird die Dana aus wirtschaftlichen Gründen nicht bauen. Dann muss Appen einen anderen Investor suchen, der kleiner baut.

Die angesprochenen Parkplätze werden auf dem Grundstück der Dana zusätzlich zur Verfügung gestellt.

Herr Puttmann hält den Standort für besonders geeignet. Er gibt zu bedenken, dass die Gebäude in der näheren Umgebung zwar kleiner, aber auf höher gelegenen Grundstücken stehen. Der Unterschied wird dementsprechend reduziert. Eine 2. te Auffahrt an der Hauptstraße hält er für nicht genehmigungsfähig und für nicht sinnvoll. Die Gestaltung der hellen Fassade könnte noch überdacht werden, insgesamt findet er den Entwurf aber gelungen. Ein Grundstück am Ortsrand (hier gegenüber der Einmündung Pinnaubogen) zu wählen hält er für unglücklich, da die Bewohner die wichtigen Dinge des Alltags dann nicht fußläufig erledigen könnten.

Herr Lorenzen will die geäußerten Bedenken nicht „weg wischen“. Er gibt jedoch auch zu bedenken, dass die Dana bei zu massiven Forderungen nach Änderungen jederzeit abspringen könnte. Der Neubau wäre aus seiner Sicht auch für mindestens 2 der dort ansässigen Geschäfte von großem wirtschaftlichen Interesse.

Frau Schlichtherle stellt klar, dass es um den Neubau eines altersgerechten Wohnhauses und nicht um betreutes Wohnen geht.

Herr Naumann nennt die aus seiner Sicht bestehenden Standortvorteile, die sich vor allem auf die vorhandene Infrastruktur, die verkehrliche Anbindung und die Nähe zu Geschäften, Bank, Kirche und Bürgerhaus beziehen.

Herr Fitzner spricht sich für eine Vertagung der Entscheidung aus, um noch mehr Hintergrundinformationen zu ermitteln und die Angelegenheit in Ruhe zu beraten. Es sollte zunächst bei der Vorstellung durch die Dana bleiben.

Herr Scholz erkundigt sich, wie hoch das Gebäude der Sparkasse auf der gegenüber liegenden Seite der Hauptstraße ist. Es verfügt ebenfalls über 3 Vollgeschosse. Die konkrete Höhe wurde im Vorhinein nicht ermittelt, auf den vorliegenden Ansichten scheint es jedoch ähnlich hoch.

Herr Lütje stimmt Herrn Dr. Shammout dahin gehend zu, dass beim Neubau des Pflegeheims zunächst auch Bedenken seitens der Gemeinde bestanden haben. Hier geht es jedoch um den Ortsmittelpunkt Appens und damit um die unmittelbare Gestaltung der Ortsmitte.

Frau Kaufmann nennt beispielhaft einige Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung des Grundstückes und zur Gestaltung des Gebäudes, die für die FDP-Fraktion als Maßstab in Betracht kämen. Das Vorhaben der Dana würde allerdings mehrere dieser Punkte nicht einhalten können.

Für Herrn Dr. Shammout stellt sich die Situation so dar, dass die CDU-Fraktion und die FDP-Fraktion das Vorhaben ablehnen und nur einem kleineren Gebäude mit einem Stockwerk weniger und einer Firsthöhe von 12m zustimmen würden. Dies würde dazu führen, dass die Betriebskosten für die Bewohner unangemessen hoch steigen würden. Das Vorhaben schafft den Spagat zwischen Bedarf und Wirtschaftlichkeit nur in der vorliegenden Fassung, weil die Fixkosten für den Fahrstuhl, Flure, Gemeinschaftsräume usw. immer gleich bleiben.

Herr Martens stellt die Frage in den Raum, was denn an Stelle des geplanten Objektes alternativ aus Sicht der Bedenkenräger dort errichtet werden sollte. Aus seiner Sicht ist die Alternative ein leer stehendes Schleckergebäude oder eine nicht gewollte Folgenutzung. 48 Bewerbungen zeigen aus seiner Sicht ganz eindeutig auf, dass es einen erheblichen Bedarf gibt, der vermutlich nicht einmal mit diesem Gebäude befriedigt werden kann.

Laut Herrn Lorenzen haben alle Politiker einmal geschworen, zum Wohle der Gemeinde zu handeln. Wenn Schlecker weg ist, dann stirbt die Ortsmitte. Der Bau dieses seniorengerechten Wohnhauses würde einen erheblichen Mehrwert für die Gemeinde Appen mit sich bringen.

Herr Fitzner betont noch mal, dass das Konzept absolut begrüßt wird, es jedoch bauliche Bedenken gibt.

Herr Meins sieht ebenfalls den Mehrwert für die Gemeinde. Für ihn stellt sich das bei manchem bestehende Problem mit der Höhe des Gebäudes eher als ein gefühltes Problem dar, weil nicht richtig vorstellbar ist, welche Auswirkung die Firsthöhe von 16m hat.

Herr Lütje ergänzt die zuletzt getätigte Aussage von Herrn Lorenzen dahingehend, dass immer im Sinne der Gemeinde gehandelt werden sollte. Wegen des Einpassens in den Standort, keinesfalls wegen des Konzeptes, hat er Bedenken und kann dem Projekt eben nicht im Sinne der Gemeinde an dem Standort zustimmen.

Herr Puttmann hält den Standort gegenüber der Einmündung Pinnaubogen für ungeeignet. Der Schlecker-Markt wird schließen, dies steht fest. Ein heute zulässiges Wohngebäude wird aus seiner Sicht auch nicht viel kleiner werden als das Gebäude der Dana.

Aus seiner Sicht hätten die CDU-Fraktion und die FDP-Fraktion bereits zeitig über deren Bedenken informieren und der Dana insbesondere mitteilen können, dass diese Bedenken unüberwindbar sind.

Herr Naumann verweist auf das Alter des bestehenden Bebauungsplanes (Rechtskraft 1978). Damals existierten noch ganz andere städtebauliche

Vorstellungen als heute. Er appelliert an die Bedenkenträger, die Bedenken hinsichtlich der Höhe zu überdenken. Das Gebäude könnte ein neues städtebauliches Highlight für Appen werden.

Ein „roter Klotz“ (komplett rote Fassade) würde viel wuchtiger wirken und wäre aus seiner Sicht nicht gelungen.

Laut Frau Osterhoff habe man sich sehr kurzfristig mit sehr umfassenden Unterlagen (z.B. Brandschutzkonzept) befassen müssen. Einige Unterlagen, wie z.B. die Höhen- oder Vergleichsansichten und der Lageplan mit Stellplatz, seien neu. Die Entscheidung sollte nicht „übers Knie gebrochen“ werden.

Frau Kaufmann verweist auf den umfangreichen Beschlussvorschlag.

Herr Lütje teilt in Bezug auf die Aussagen von Herrn Puttmann mit, dass man bereits Bedenken, z.B. im letzten Bauausschuss, geäußert hat, diese also nicht neu seien.

Herr Dr. Shammout versteht nicht, weshalb man die Wohnungsanzahl reduzieren will, obwohl der Bedarf eigentlich noch viel höher ist und noch mehr Wohnungen errichtet werden müssten. Außerdem sei die Wohnungsanzahl auch aus sozialen Gesichtspunkten Bestandteil des Konzeptes und hiervon nicht trennbar.

Er habe sich aus Verbundenheit zu Appen gewünscht, dass erste Bauvorhaben der Dana Lebensstil in Appen zu realisieren.

Herr Martens wünscht sich eine Entscheidung entsprechend der Meinung der Appener Bürger. Die heute anwesenden Bürgerinnen und Bürger seien aus seiner Sicht für die Realisierung des Projektes.

Danach wird die Sitzung bis 21.05 Uhr unterbrochen.

Nach der Sitzungsunterbrechung bezieht Herr Banaschak zu den Planungen der Dana Lebensstil Stellung.

Auch für ihn handelt es sich bei dem Konzept der Dana um ein ganz tolles und gelungenes Konzept, welches sich außerdem einer großen Nachfrage erfreut und somit zeigt, dass ein Bedarf für seniorengerechte Wohnungen in Appen besteht.

Dem Bedarf gegenüber steht das geplante Gebäude mit seiner wuchtigen Kubatur und der Firsthöhe von 16m, welches in der Ortsmitte Appens errichtet und damit das Bild des Ortes auf viele Jahrzehnte prägen wird.

Auch Herr Banaschak hat diesbezüglich erhebliche Bedenken. Da die Dana diese Bedenken (durch Veränderung des Gebäudes) nicht ausräumen kann, wird er gegen eine Änderung des Bebauungsplanes zugunsten des Projektes stimmen.

Sodann stimmt das Gremium über den vorliegenden Beschlussvorschlag ab.

Beschluss:

1. Für das Gebiet nord-östlich der Straße Eekhoff, südlich der Hauptstraße (Landesstraße 106) und westlich der Bouhlentwiete wird zu dem bestehenden B-Plan Nr. 5 eine 5. Änderung aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung eines Mischgebietes zugunsten eines seniorengerechten Mehrfamilienhauses für betreutes Wohnen

Der Bebauungsplan soll außerdem folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung treffen:

- Firsthöhe _____
- Geschossigkeit _____
- GRZ _____
- Baugrenzen _____
- Dachform/-neigung _____
- Dachfarbe _____
- Fassadenmaterial _____
- Fassadenfarbe _____
- _____
- _____
- _____

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Bau-gesetzbuch (Wegfall von zusätzlichen frühzeitigen Beteiligungen).
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll die Planungsgruppe Elbberg aus Hamburg beauftragt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entfällt.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) entfällt.
7. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2

BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
9. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die städtebaulichen Verträge zur Regelung der Kostenübernahme abzuschließen.

mehrheitlich abgelehnt

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 11 Enthaltung: 1

Für die Richtigkeit:

Datum: 20.03.2012

(Hans-Joachim Banaschak)

(René Goetze)
Protokollführer