

## Niederschrift

**28/2018-23**

über die 28. Sitzung des **Bau- und Konversionsausschusses**  
am Montag, den 14. Februar 2022, 20.00 Uhr  
in Boostedt, Mensa der Grund- und Gemeinschaftsschule, Twiete 46

☒ **öffentlicher Sitzungsteil**

☐ nichtöffentlicher Sitzungsteil

Beginn der Sitzung: 20.00 Uhr

Ende der Sitzung: 22.50 Uhr

### I. Anwesenheit und Feststellung der Beschlussfähigkeit

#### 1. Anwesende Mitglieder:

1. GV Joachim Siercks als Vorsitzender
2. B Holger Reichardt
3. GV Peter Windisch
4. GV Olaf Freese

5. GV Martin Zimmer
6. Bm Hartmut König i. V. f. B Wolfgang Zabel
7. GV'in Henrike Hoekstra-Wildelau i. V. f. GV Joachim Schlüter

#### 2. Es fehlten entschuldigt:

GV Joachim Schlüter

B Wolfgang Zabel

#### 3. Es fehlten unentschuldigt:

#### 4. Gäste

GV'in Birgit Vonderschmitt  
GV'in Bianka Mathiak-Fürstenwerth  
Herr Gohl, Seniorenbeirat  
Herr Stellmacher zu den  
Tagesordnungspunkten 3-8

GV Gernot Haase  
GV Wolfgang Brückner  
Herr Raksch, Seniorenbeirat

#### 5. Von der Amtsverwaltung hinzugezogen:

Verwaltungsfachangestellt Kaja Paffendorf

Diese zugleich als Protokollführerin.

## **II. Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit, Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 30.11.2021, Abstimmung über die Behandlung von Tagesordnungspunkten im nicht öffentlichen Teil der Sitzung
2. Beschlüsse der letzten Sitzung
3. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Teil I für das Gebiet „Gewerbegebiet Süd“ für den Änderungsbereich „Zum Bauhof 6a“ – Sachstandsbericht
4. Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „südlich der Grund- und Gemeinschaftsschule Boostedt, nördlich des Auweges, östlich des Eichenweges und westlich der „Twietewiesen“ – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
5. Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen der erlassenen Veränderungssperre für das Gebiet „südlich der Grund- und Gemeinschaftsschule Boostedt, nördlich des Auweges, östlich des Eichenweges und westlich der „Twietewiesen“
6. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet „östlich der Bebauung ‚Resenbarg‘, westlich der Grundstücke ‚Dannbarg‘ 14 und 18, südlich der Grundstücke ‚Dannbarg‘ 20 und 20a – Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. Beratung und Beschlussfassung Anpassung des Flächenplans Bebauungsplan Nr. 47
8. Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptvergabe Bebauungsplan Nr. 47 „Waldsiedlung“ (Geschosswohnungsbau)
9. Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Verlauf einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Boostedt
10. Umfrage der Stadt Neumünster zur Entwicklung eines gemeinsamen Handlungskonzeptes
11. Einwohnerfragezeit
12. Anfragen, Anregungen, Verschiedenes

### **II. nicht öffentlicher Teil**

13. Bebauungsplan Nr. 48 „Bahnhofstraße 8-10“ – Beratung über die Änderung des Durchführungsvertrages
14. Antrag auf Änderung eines Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Quellental
15. Bauanträge/ Bauvoranfragen
16. Anfragen, Anregungen, Verschiedenes

### III. Beratungsinhalte und Beschlüsse

#### TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit, Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 30.11.2021, Abstimmung über die Behandlung von Tagesordnungspunkten im nicht öffentlichen Teil der Sitzung

##### Beratungsinhalt:

Bearb. durch:

Der Vorsitzende GV Joachim Siercks eröffnet um 20.00 Uhr die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er stellt die form- und fristgerechte Sitzungseinladung und die Beschlussfähigkeit des Bau- und Konversionsausschusses fest. Er teilt mit, dass B Wolfgang Zabel und GV Joachim Schlüter entschuldigt sind und diese durch Bm Hartmut König und GV'in Henrike Hoekstra-Wildelau vertreten werden. Er beantragt, dass der TOP 09 mit dem TOP 07 getauscht wird, damit Herr Stellmacher vom zuständigen Planungsbüro an der Beratung zum Flächenplan des Bebauungsplan Nr. 47 teilnehmen kann. Gegen die Niederschrift vom 30.11.2021 werden keine Einwände erhoben.

##### Beschluss:

Bearb. durch:

Die Niederschrift von der Sitzung am 30.11.2021 wird genehmigt.

LVB z. A.

Abstimmungsergebnis: dafür: 7      dagegen: -      Enthaltungen: -

##### Beschluss:

Bearb. durch:

Der Bau- und Konversionsausschuss beschließt, dass die Tagesordnungspunkte 13 bis 16 im nichtöffentlichen Teil der Sitzung beraten werden. Außerdem werden die Tagesordnungspunkte 7 und 9 in der Reihenfolge getauscht.

LVB z. A.

Abstimmungsergebnis: dafür: 7      dagegen: -      Enthaltungen: -

---

#### TOP 2. Beschlüsse der letzten Sitzung

##### Beratungsinhalt:

Bearb. durch:

Der Vorsitzende GV Joachim Siercks berichtet, dass der Bau- und Konversionsausschuss der Gemeindevertretung empfohlen hat, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für die Grundstücke Waldweg 13, 15, 17 und 21 aufzustellen.

Außerdem wurde das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung von Stellplätzen zu Ausstellungs- und Außenverkaufsflächen in der Neumünsterstraße nicht hergestellt.

Der Bau- und Konversionsausschuss hat für den Anbau und Sanierung eines Einfamilienhauses in der Twiete das gemeindliche Einvernehmen hergestellt.

Jedoch wurde das Einvernehmen für den Neubau einer PKW-Garage versagt.

---

### **TOP 3. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Teil I für das Gebiet „Gewerbegebiet Süd“ für den Änderungsbereich „Zum Bauhof 6a“ – Sachstandsbericht**

#### **Beratungsinhalt:**

Herr Stellmacher stellt die Änderung des Bebauungsplanes kurz vor. Die Präsentation ist als **Anlage 1** beigefügt. Er berichtet, dass zurzeit das Schallgutachten erstellt wird, um eine Wohnbebauung zu überprüfen. Sobald alle erforderlichen Unterlagen fertiggestellt sind, wird der Entwurf dem Bau- und Konversionsausschuss vorgestellt.

Bearb. durch:

1. A02.4.1
2. A01.3.1 f. Sitzungsmappe

---

### **TOP 4. Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „südlich der Grund- und Gemeinschaftsschule Boostedt, nördlich des Auweges, östlich des Eichenweges und westlich der „Twietewiesen“ – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Beratungsinhalt:**

Herr Stellmacher stellt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist als **Anlage 2** der Niederschrift beigefügt. GV Gernot Haase berichtet, dass eine Zweigeschossigkeit im Bereich an der Twiete seitens der CDU-Fraktion nur mitgegangen werden kann, wenn die Gebäudehöhe auf 8m reduziert wird.

Bearb. durch:

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Konversionsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen:

Bearb. durch:

- 1) Die während der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 51 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: **Anlage 3**

Das Planungsbüro Architektur und Stadtplanung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Gebiet „südlich der Grund- und Gemeinschaftsschule Boostedt, nördlich des Auweges, östlich des Eichenweges und westlich der „Twietewiesen“ und die Begründung werden / mit folgenden Änderungen gebilligt: Reduzierung der Gebäudehöhe im Bereich der Zweigeschossigkeit auf 8m
- 3) 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. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

- 1) A02.4.1
- 2) A01.3.1 f. Sitzungsmappe GV

**Abstimmungsergebnis:**      dafür: 7      dagegen: -      Enthaltungen: -

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder\*innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

---

---

**TOP 5. Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen der erlassenen Veränderungssperre für das Gebiet „südlich der Grund- und Gemeinschaftsschule Boostedt, nördlich des Auweges, östlich des Eichenweges und westlich der „Twietewiesen“**

**Beratungsinhalt:**

Bearb. durch:

Frau Paffendorf erläutert, dass gegen die erlassene Veränderungssperre eine Klage beim Oberverwaltungsgericht eingereicht wurde. Das OVG hat mit Beschluss vom 30.09.2021 die Satzung der Veränderungssperre außer Vollzug gesetzt. Seitens der Verwaltung wird demnach empfohlen, die Satzung aufzuheben.

**Beschluss:**

Bearb. durch:

Der Bau- und Konversionsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet „südlich der Grund- und Gemeinschaftsschule Boostedt, nördlich des Auweges, östlich des Eichenweges und westlich der „Twietewiesen“ aufzuheben.

- 1) A02.4.1
- 2) A01.3.1 f. Sitzungsmappe GV

**Abstimmungsergebnis:**      dafür: 7      dagegen: -      Enthaltungen: -

---

**TOP 6. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet „östlich der Bebauung ‚Resenbarg‘, westlich der Grundstücke ‚Dannbarg‘ 14 und 18, südlich der Grundstücke ‚Dannbarg‘ 20 und 20a – Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Beratungsinhalt:**

Bearb. durch:

Herr Stellmacher stellt den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist als **Anlage 4** der Niederschrift beigelegt. Er berichtet, dass abschließend der Entwurf noch mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden muss. Bis zur Sitzung der Gemeindevertretung soll dies erfolgen, sodass der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann.

**Beschluss:**

Bearb. durch:

Der Bau- und Konversionsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen:

- 1) A02.4.1
- 2) A01.3.1 f. Sitzungsmappe GV

- 1) Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet „östlich der Bebauung ‚Resenbarg‘, westlich der Grundstücke ‚Dannbarg‘ 14 und 18, südlich der Grundstücke ‚Dannbarg‘ 20 und 20a“ und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
- 2) 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. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**      dafür: 7      dagegen: -      Enthaltungen: -

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder\*innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

---

---

## TOP 7. Beratung und Beschlussfassung Anpassung des Flächenplans Bebauungsplan Nr. 47

### Beratungsinhalt:

Bearb. durch:

Der Vorsitzende GV Joachim Siercks erklärt, dass die Arbeitsgruppe den Flächenplan gering angepasst hat. Er übergibt das Wort an Herrn Stellmacher, da dieser Anmerkungen zu dem Plan hat. Herr Stellmacher erklärt, dass die Grundstücke sehr schmal geschnitten sind. Er empfiehlt eine Grundstücksbreite von mindestens 18m. Dementsprechend hat er den Flächenplan angepasst und das Grundstück, welches im südöstlichen Bereich liegt ein wenig verkleinert. GV Peter Windisch erläutert, dass bereits in der Arbeitsgruppe beraten wurde, den Spielplatz, der im Osten liegt, auf die westliche Parkplatzfläche umzusiedeln, damit die Grundstücke größer und breiter werden können. Es wird über den Standort des Spielplatzes diskutiert.

Der Bau- und Konversionsausschuss kommt überein, dass der Standort des Spielplatzes und die Anpassung des Flächenplanes auf die nächste Sitzung des Bau- und Konversionsausschusses vertagt wird.

- 1) A02.4.1
- 2) A01.3.1 f. Sitzungsmappe

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob der Spielplatz aufgrund der vertraglich festgesetzten Verbilligungsrichtlinie auf dem Parkplatz realisiert werden kann.

- 3) A02.1.2

---

## TOP 8. Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptvergabe Bebauungsplan Nr. 47 „Waldsiedlung“ (Geschosswohnungsbau)

### Beratungsinhalt:

Bearb. durch:

Der Vorsitzende GV Joachim Siercks trägt den Entwurf des Vergabekonzeptes vor. Es folgen einige Nachfragen, die beantwortet werden können. Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit und der Länge der Tagesordnung wird der Tagesordnungspunkt erneut beraten. Die Verwaltung wird jedoch gebeten, einen Fachanwalt zu beauftragen, der überprüft, ob die Gemeinde Boostedt als Bauherr des Gebäudes/ der Gebäude im Bau Feld WA1 (im Lageplan Bau Feld C) auftreten kann, um Wohnungen sowohl für den Verkauf als auch zur Vermietung anbieten zu können. Außerdem soll das Vergabekonzept rechtlich geprüft werden.

### Beschluss:

Bearb. durch:

Der Bau- und Konversionsausschuss beschließt, dass die Verwaltung einen Fachanwalt mit der rechtlichen Überprüfung des Vergabekonzeptes beauftragt. Außerdem wird der Fachanwalt beauftragt, zu prüfen, ob die Gemeinde Boostedt als Bauherr des Gebäudes/ der Gebäude im Bau Feld WA1 (im Lageplan Bau Feld C) auftreten kann, um Wohnungen sowohl für den Verkauf als auch zur Vermietung anbieten zu können.

A02.1.2

**Abstimmungsergebnis:**      dafür: 7      dagegen: -      Enthaltungen: -

## **TOP 9. Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Verlauf einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Boostedt**

### **Beratungsinhalt:**

Bearb. durch:

GV Joachim Siercks erläutert, dass seitens des Antragstellers eine Standortalternativenprüfung durchgeführt wurde. Diese hat ergeben, dass die Flächen zur Ausweisung einer Photovoltaikanlage geeignet sind. Demnach kann der Gemeindevertretung empfohlen werden, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu fassen. Außerdem ist eine Kostenübernahmevereinbarung mit den Antragstellern zu schließen.

### **Beschluss:**

Bearb. durch:

Der Bau- und Konversionsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung einen Aufstellungsbeschluss zu Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu fassen.

- 1) A02.4.1
- 2) A01.3.1 f. Sitzungsmappe GV

**Abstimmungsergebnis:**      dafür: 7      dagegen: -      Enthaltungen: -

---

## **TOP 10. Umfrage der Stadt Neumünster zur Entwicklung eines gemeinsamen Handlungskonzeptes**

### **Beratungsinhalt:**

Bearb. durch:

GV Joachim Siercks erläutert, dass der vorliegende Fragebogen der Stadt Neumünster ausgefüllt werden muss. Er empfiehlt dies in die Fraktionen zur Beratung zu geben.

Der Bau- und Konversionsausschuss kommt überein, dass die Fraktionsvorsitzenden sich gemeinsam beraten sollen und den Fragebogen ausgefüllt bis zum 24.02.2022 an die Amtsverwaltung übergeben.

A02.4.1

---

## **TOP 11. Einwohnerfragezeit**

### **Beratungsinhalt:**

Bearb. durch:

Ein Einwohner fragt, wie die Stellplätze der Geschosswohnungen verwirklicht werden sollen und was die Gemeinde unter bezahlbarem Wohnraum versteht. Der Vorsitzende GV Joachim Siercks antwortet, dass sowohl Tiefgaragen, als auch ebenerdige Stellplätze errichtet werden können. Der Mietpreis soll an sozial Wohnungen angeglichen und preisgedämpft sein.

Ein weiterer Einwohner fragt, ob der Quadratmeterpreis für die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser festgelegt ist, wenn die Investoren und Firmen die Konzepte einreichen. Dies wird seitens des Ausschusses bestätigt.

Ein Einwohner regt an, dass die Lautsprecheranlage künftig für Sitzungen genutzt werden solle, da er nicht viel verstehen konnte. Bm Hartmut König antwortet, dass die Lautsprecheranlage nicht mobil ist und nur im Hof Lübbe genutzt werden kann. Dieser wird jedoch von der Volkshochschule genutzt.

---

## **TOP 12. Anfragen, Anregungen, Verschiedenes**

### **Beratungsinhalt:**

Bearb. durch:

GV Martin Zimmer fragt, ob ein Sachstand zum Neubau des Kindergartens abgegeben werden kann. Bm Hartmut König antwortet, dass er zum jetzigen Zeitpunkt noch kein zeitliches Raster benennen kann. Die Statik liegt erneut dem Prüfstatiker vor und es wird auf eine zeitnahe Rückmeldung gewartet.

GV Joachim Siercks regt an, dass in den Fraktionen Vorschläge gesammelt werden sollen für die Straßennamen der Waldsiedlung.

GV Peter Windisch fragt, wie der Sachstand der Böschung am alten Gelände des Anno's ist, da der Höhenunterschied nach wie vor sehr enorm ist. Bm Hartmut König antwortet, dass der Aushub der Au zur Angleichung genutzt werden soll.

---

An dieser Stelle wird die Öffentlichkeit um 22.08 Uhr geschlossen. Der Inhalt zu den Beratungen zu den nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten

**13. Bebauungsplan Nr. 48 „Bahnhofstraße 8-10“ – Beratung über die Änderung des Durchführungsvertrages**

**14. Antrag auf Änderung eines Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Quellental**

**15. Bauanträge/ Bauvoranfragen**

**16. Anfragen, Anregungen, Verschiedenes**

ist dem nichtöffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift zu entnehmen.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 22.50 Uhr.

g.g.u.

---

Vorsitzender

---

Protokollführerin