



## Niederschrift

### über die Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Laboe (LABOE/BA/02/2024) vom 27.02.2024

#### Anwesend:

Stellv. Vorsitzender  
Herr Klaus Rösner

Bürgermeister  
Herr Heiko Voß

#### Mitglieder

Herr Rolf Aulitzky	ab 19:43 Uhr
Frau Maren Biewald	
Frau Margret Diekötter	Vertretung für Herrn Günter Petrowski
Herr Thomas Eschenlauer	Vertretung für Frau Leonie Peters
Herr Dr. Siegfried Krause	Vertretung für Herrn Hans-Joachim Hamann
Herr Frank Krogowski	
Herr Hans-Georg Kurkutsch	
Herr Uwe Lüthje	
Herr Joachim Mohr	
Herr Dr. Stefan Radomski	
Herr Friedhelm Reker	
Frau Kerstin Richter	
Frau Beke Schöneich-Beyer	
Herr Rolf Strohmeyer	Vertretung für Frau Annette Kleinfeld

#### Sachkundige

Herr Eckart Schäfer, Kreis Plön	zu TOP 11
Herr Juhn-Petter Scupin, BBHG GmbH	zu TOP 8
Herr Christian Stoike, Architekt	zu TOP 8

#### Protokollführerin

Frau Maren Thomsen

#### Abwesend:

#### Vorsitzender

Herr Hans-Joachim Hamann

#### Mitglieder

Frau Annette Kleinfeld  
Frau Leonie Peters  
Herr Günter Petrowski

Beginn:	19:00 Uhr
Ende	22:13 Uhr
Ort, Raum:	24235 Ostseebad Laboe, Schulstraße 1, im Gebäude der Grundschule (Cafeteria)

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

**- öffentliche Sitzung -**

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Änderung oder Ergänzung der Tagesordnung (Dringlichkeitsanträge)
3. Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte
4. Einwohnerfragestunde
5. Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 28.11.2023 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
6. Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 23.01.2024 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
7. Sachstandsbericht AZV Ostufer Kieler Förde
8. Sanierung Hafenvavillon
9. Antrag WIP: Sachstand Bebauungsplan Nr. 46
10. Antrag WIP: Fremdvergabe Tiefbauplanungs- und Ausschreibungsleistungen
11. Antrag WIP: Aufstellung sektoraler Bebauungspläne
12. Mitteilungen des Vorsitzenden
13. Mitteilungen des Bürgermeisters
14. Bekanntgaben und Anfragen

**- öffentliche Sitzung -**

**TO-Punkt 1: Eröffnung und Begrüßung**

Der stellv. Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Sodann verpflichtet der stellv. Vorsitzende das bürgerliche Mitglied des Bauausschusses Maren Biewald gem. § 46 Abs. 6 der Gemeindeordnung S-H per Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Obliegenheiten und führt sie damit in ihre Tätigkeit ein.

**TO-Punkt 2: Änderung oder Ergänzung der Tagesordnung (Dringlichkeitsanträge)**

Herr Krogowski zieht den Antrag der CDU zurück und bittet, den Antrag in der nächsten Sitzung zu beraten.

Weitere Änderungs- und Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor. Damit ist die Tagesordnung genehmigt.

**TO-Punkt 3: Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte**

Der stellv. Vorsitzende lässt über den Ausschluss der Öffentlichkeit der in nichtöffentlicher Sitzung zu beratenden Tagesordnungspunkte abstimmen.

**Beschluss:**

Die in der Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil genannten Tagesordnungspunkte werden unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

Stimmberechtigte:	14		
Ja-Stimmen: 14	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

**TO-Punkt 4: Einwohnerfragestunde**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**TO-Punkt 5: Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 28.11.2023 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Änderungs- und Ergänzungswünsche werden nicht vorgetragen.

**TO-Punkt 6: Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 23.01.2024 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Änderungs- und Ergänzungswünsche werden nicht vorgetragen.

**TO-Punkt 7: Sachstandsbericht AZV Ostufer Kieler Förde**

Der Bürgermeister berichtet, dass die Verbandsversammlung zeitgleich mit dieser Sitzung des Bauausschusses stattfindet. Aus diesem Grunde war es nicht möglich, den Beschluss der Gemeindevertretung umzusetzen und einen Vertreter des AZV Ostufer Kieler Förde zu

dieser Sitzung einzuladen, um über die Hochwassersituation für den AZV zu berichten. Dies wird zur nächsten Sitzung erfolgen.

## **TO-Punkt 8: Sanierung Hafenvavillon**

Der Bürgermeister führt in den TOP ein und bittet sodann die Herren Stoike und Scupin zu Wort.

Herr Stoike erläutert anhand einer Präsentation kurz die Historie und die Möglichkeiten der Sanierung des Hafenvavillons. Auf den Denkmalschutz hinweisend stellt er fest, dass das Gebäude die Bäderarchitektur sowie die Heimatarchitektur der damaligen Zeit widerspiegelt. Er bedauert, dass markante Türen und Fenster zum großen Teil durch Werbeschilder verdeckt werden und plant, dies im Zuge der Sanierung zu ändern.

Herr Scupin stellt sich zunächst kurz vor. Anschließend stellt er fest, dass die zurzeit sehr kleinteilige Gestaltung des Hafenvavillons das Problem schafft, nur kleine Existenzen zu ermöglichen. Die Schaffung größerer Gewerbeeinheiten wäre zur Sicherstellung des Lebensunterhalts der hier Gewerbetreibenden wünschenswert.

Herr Scupin stellt folgende Konzepte mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen vor:

1. Gehobenes á la Carte-Restaurant
2. Brasserie Gastronomie (etwas höher angesiedelt als ein Bistro; mit teilweisem Service/Selfservice)
3. Imbissgastronomie
4. Systemgastronomie

Weiter bemerkt Herr Scupin, dass es Ziel sein sollte, mit dem Hafenvavillon das ortsbildprägende Gebäude der Zukunft zu schaffen.

Sodann spricht er folgende Empfehlungen aus:

- Fischgerichte
- niedrighschwelliges Angebot
- Fokus auf Familien
- preislich charmant, da Selfservice
- Verlegung des kleinen Spielbereichs südlich des Hafenvavillons

Auf die nebenan befindliche „Fischküche“ angesprochen stellt Herr Scupin fest, dass hier eine Konkurrenz nicht gegeben wäre, da die „Fischküche“ eine komplexe Speisekarte hat und wertiger ist als die empfohlene Gastronomie.

Er erläutert, dass die Systemgastronomie, zu der z.B. auch „Starbucks“ zählt, keine Besonderheit wäre.

Es folgt der Einwurf, dass die Sanierungskosten sich voraussichtlich auf ca. 1,5 – 2 Mio € belaufen werden, die ja auch wieder erwirtschaftet werden sollen.

Herr Scupin merkt an, dass der Hafenvavillon als Aushängeschild entsprechende Einnahmen einfahren kann.

Der Bürgermeister folgt den bisherigen Ausführungen bezüglich der Ausnutzung der Flächen sowie der Verlegung des Spielbereichs, die er sich in Richtung Skateboard-Anlage vorstellen kann, komplett.

Es wird seitens des Ausschusses über die Aufteilung der Gewerbeeinheiten nachgedacht: Durch eine kleinteilige Vergabe würde die Last auf viele Schultern verteilt, während im Falle eines Konkurses eines großen Gewerbebetriebes ein Finanzloch entstünde. Auch eine

Gastronomie mit Einblick in den Rettungsschuppen sowie die Nutzung der Vereinsräume des „Ole Schipp e.V.“ für gemeindliche Veranstaltungen werden in Betracht gezogen.

Dazu stellt der Bürgermeister dar, dass die Planung noch offen sei. Herr Scupin hat den Auftrag, hier die Balance zwischen klein- und großteilig zu finden. Dabei sind den wirtschaftlichen Aspekten den gestalterischen Wünschen nach öffentlichem WC. Freilegung des Rettungsschuppens oder weitere architektonische Ideen den Vorrang einzuräumen.

Herr Scupin weist darauf hin, dass die Erstellung von drei anstatt einer Gastronomieeinheit erhebliche Mehrkosten verursachen. Er ist zuversichtlich, dass die Gemeinde ggf. auch für eine größere Einheit schnell einen Pächter finden könne und empfiehlt eine entsprechende Ausschreibung noch vor der Umsetzung. Die zusätzliche Nutzung der Vereinsräume sieht er problemlos.

Abschließend bemerkt der Bürgermeister, dass der Bewertung und Einteilung der Gewerbeeinheiten des Hafenspavillons folgend die finanziellen Mittel zur jeweiligen Umsetzung zur Verfügung stehen müssen und eine größtmögliche Refinanzierung in Aussicht steht. Es gilt dann, die Sanierung genauer zu berechnen.

Da keine weiteren Fragen aufkommen, verabschieden sich die Herrn Stoike und Scupin und verlassen den Sitzungsraum.

#### **TO-Punkt 9: Antrag WIP: Sachstand Bebauungsplan Nr. 46**

Herr Dr. Krause verliest den Antrag.

Der Bürgermeister umreißt kurz den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46.

Sodann erläutert er zunächst die juristische Betrachtung:

Die Gemeinde Laboe nimmt das Vorkaufsrecht nach § 24 ff BauGB wahr. Sie wird rechtlich begleitet von Amtsdirektor Körber und Rechtsanwalt Dr. Kalscheuer. Das Verfahren ist gerichtsanhängig. Ein Gerichtstermin wurde noch nicht mitgeteilt. Kontakt zum Prozessgegner besteht nicht.

Nachfolgend stellt der Bürgermeister die planerische Betrachtung dar:

Der Aufstellungsbeschluss wurde im August 2022 gefasst. Im Mai 2023 wurden die städtebaulichen Ziele die Art der Nutzung (Wohnbaunutzung) konkretisiert. Eine Förderung durch die Investitionsbank zu beantragen, wurde beschlossen. Ende der Woche wird der Bürgermeister mit Rechtsanwalt Dr. Kalscheuer erörtern, ob die Fortsetzung der konkreten F- und B-Planung aus juristischen Gründen angeraten ist.

#### **TO-Punkt 10: Antrag WIP: Fremdvergabe Tiefbauplanungs- und Ausschreibungsleistungen**

Herr Dr. Krause erläutert den Antrag.

Der Bürgermeister rät davon ab, sich in die Finanzbeziehung zwischen Amt und Gemeinden zu steigern und stattdessen langfristig das Problem mit eigenen Mitarbeitern zu lösen. Auf Nachfrage erläutert er, dass der für die Sanierung der Gemeindestraßen im Haushalt bereitgestellte Betrag in den letzten Jahren auch aufgrund von Personalmangel beim Amt Probstei nicht in voller Höhe ausgeschöpft wurde.

Nach kurzer Diskussion ergeht folgender

### **Beschluss:**

Der Bürgermeister wird beauftragt mit dem Amt über eine Lösung des Problems zu verhandeln und dabei folgende Ansätze mit einzubringen:

1. Es sollte ein ortsnahes Ingenieurbüro für Tiefbau gefunden und beauftragt werden, die notwendigen Planungsunterlagen zu erstellen und Ausschreibungen durchzuführen.
2. Kosten in Höhe der ansonsten von der Gemeinde zu tragenden Amtsumlage für einen Tiefbauingenieur werden vom Amt übernommen.
3. Der Vollzug sollte spätestens im April 2024 den Gemeindegremien bekannt gemacht werden

Stimmberechtigte:	15		
Ja-Stimmen: 15	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

### **TO-Punkt 11: Antrag WiP: Aufstellung sektoraler Bebauungspläne**

Herr Dr. Krause erläutert den Antrag der WiP.

Herr Lüthje informiert über den Ergänzungsantrag der SPD.

Sodann wird Herrn Schäfer das Wort erteilt.

Herr Schäfer berichtet kurz über den planerischen Werdegang in Laboe.

Danach informiert Herr Schäfer dann anhand einer Präsentation über Grundsätzliches zum sektoralen Bebauungsplan. Der sektorale Bebauungsplan erleichtert das Bauen in 2. Reihe in nicht überplanten Innenlagen. Herr Schäfer weist jedoch darauf hin, dass in Laboe in wenigen Gebieten die Voraussetzungen für einen sektoralen Bebauungsplan gegeben sind.

Bezogen auf die im Beschlussvorschlag der WiP genannten Gebiete teilt er folgendes mit:

- 1.1. Wie auf Seite 22 der Präsentation dargestellt ist das Gebiet zum Teil überplant. Zudem sind die Obstwiesen Teichstraße ein Außenbereich im Innenbereich und erfüllen damit auch nicht die Voraussetzung.
- 1.2. Wie auf Seite 23 der Präsentation dargestellt ist nur ein kleiner Teil nicht überplant.
- 1.3. Dieses Gebiet ist, wie auf Seite 24 der Präsentation dargestellt, ganz überplant.

Schließlich rät Herr Schäfer zur Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes zur Erfassung der relevanten Flächen sowie einem Baulandbeschluss, der Zugriff auf die Flächen herstellt. Er sieht hier eine gemeindliche, parteiübergreifende Aufgabe.

Nach dem Vortrag ziehen beide Fraktionen ihre Anträge zurück.

Der Bürgermeister wird einen Workshop zu diesem Thema anberaumen.

Abschließend teilt der Bürgermeister mit, dass Herr Schäfer anbietet, an einem Samstag ein Baurechtsseminar für die Mitglieder der Gemeindevertretung durchzuführen.

Sodann verabschiedet sich Herr Schäfer und verlässt den Sitzungsraum.

### **TO-Punkt 12: Mitteilungen des Vorsitzenden**

Der stellv. Vorsitzende hat keine Mitteilungen zu verkünden.

### **TO-Punkt 13: Mitteilungen des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister hat keine Mitteilungen zu verkünden.

**TO-Punkt 14: Bekanntgaben und Anfragen**

Herr Lüthje beschwert sich über die nach wie vor defekte Straßenbeleuchtung und fragt nach, woran es liegt.

Der Bürgermeister informiert, dass hier ein größeres Problem aufgetreten ist. Mehrere Messwagen wurden bestellt und fachlicher Rat wird in Anspruch genommen, um die Straßenbeleuchtung möglichst zeitnah wieder sicherzustellen.

gesehen:

Klaus Rösner  
- stellv. Vorsitzender -

Maren Thomsen  
- Protokollführerin -

Sönke Körber  
- Amtsdirektor -

Heiko Voß  
- Bürgermeister -