



## Niederschrift

über die Einwohnerversammlung der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/EV/02/2013) vom  
20.11.2013

### Anwesend:

### Abwesend:

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 21:45 Uhr  
Ort, Raum: 24217 Schönberg, "Ostseehotel Holm"

Zeit, Ort und Tagesordnung der Einwohnerversammlung sind im Probsteier Herold bekannt gemacht worden. Es sind ca. 90 Einwohnerinnen und Einwohner anwesend.

### Tagesordnung:

### Vorlagennummer:

#### - öffentliche Sitzung -

1. Begrüßung
2. Zukunft des Jugendhofes Kalifornien und Vorstellung eines Hotelprojektes

#### - öffentliche Sitzung -

##### **TO-Punkt 1: Begrüßung**

Bürgervorsteher Mainz eröffnet die Einwohnerversammlung um 19:00 Uhr. Er begrüßt zunächst die anwesenden Gäste und stellt dann die Frage, ob aus der Einwohnerschaft Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung gestellt werden. Dies ist nicht der Fall.

Herr Mainz erklärt, dass in der heutigen Einwohnerversammlung ein Hotelprojekt auf den Flächen des Sportplatzes des Jugendhofes am Linauweg vorgestellt werden soll. Er begrüßt dazu Herrn Wolf vom Landkreis Hildesheim, Herrn Franke als Projektentwickler, Herrn Sonnenberg als Architekt, Herrn Schulz als Hotelfachmann, Herrn Behrens von der Wirtschafts- und Technologieförderung Schleswig-Holstein, Herrn Bürgermeister Osbahr und Herrn Cordts als Vorsitzenden des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg.

##### **TO-Punkt 2: Zukunft des Jugendhofes Kalifornien und Vorstellung eines Hotelprojektes**

Bürgermeister Mainz bittet zunächst Herrn Wolf, der beim Landkreis Hildesheim für die Verwaltung der Immobilien zuständig ist, die Entwicklung des Jugendhofes einmal darzustellen. Herr Wolf erklärt, dass der Betrieb des Jugendhofes in Schönberg vor ca. 30 Jahren aufgenommen wurde. In 2007 wurde der Jugendhof dann an einen privaten Betreiber veräußert, wobei jedoch eine Rückübertragungsoption in den Vertrag aufgenommen wurde. Nach der Insolvenz des Privatbetreibers ist der Landkreis seit 31.10.2013 wieder Eigentümer des Jugendhofes. Der Landkreis beabsichtigt den Jugendhof weiter zu betreiben und hat hierfür eine Betreibergesellschaft gebildet. Allerdings bedürfen die vorhandenen Holzhäuser dringend einer Modernisierung, um einen zeitgemäßen Standard anbieten zu können. Für 2014 gibt es bereits 7.000 feste Buchungen, allerdings stellt sich die Gesamtfinanzierung doch schwierig dar. Der Landkreis hat aus diesem Grunde das Grundstück des Sportplatzes mit der Sporthalle zum Verkauf angeboten. Zunächst war auf diesem Grundstück ein Themenhotel geplant, zwischenzeitlich ist der Kontakt zu Herrn Franke entstanden, der ebenfalls ein Hotelprojekt an diesem Standort plant und selbst noch vorstellt.

Herr Cordts teilt mit, dass dieses Projekt erstmals im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Planungsausschusses am 05.11.2013 vorgestellt und dabei grundsätzlich positiv beurteilt wurde. Da dieses Projekt für den Ortsteil Kalifornien eine große Veränderung bedeutet, bestand im Ausschuss Einigkeit, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig zu informieren und einzubeziehen. Erstmals wurde diese Einwohnerversammlung einberufen, noch bevor das Projekt in der Gemeindevertretung vorgestellt und beraten wurde. Ein größeres Maß an Transparenz ist kaum noch möglich. Herr Cordts bedankt sich bei Herrn Franke und Herrn Sonnenberg, dass sie die Präsentation in so kurzer Zeit vorbereiten konnten.

Herr Behrens von der Wirtschafts- und Technologieförderung Schleswig-Holstein hat bereits Hotelansiedlungen im gesamten Land begleitet. Er führt zunächst aus, dass in 2012 in Schleswig-Holstein 7,7 Milliarden Euro Umsatz im Tourismusbereich erzielt wurden. Der Tourismus sichert dabei 170.000 Dauerarbeitsplätze. Die Zahlen machen sehr deutlich, dass Schleswig-Holstein überwiegend vom Tourismus lebt. Für die Gemeinde Schönberg sieht Herr Behrens ein großes Potential an weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Der touristische Bedarf hat sich in den letzten Jahren stark verändert. So erfolgen die Buchungen heute viel kurzfristiger und auch die Aufenthaltsdauer hat abgenommen. Dafür wird aber häufiger im Jahr ein Kurzurlaub gebucht. Auch die Anforderungen an die Qualitäten haben sich verändert. Der Kunde vergleicht heute im Internet die verschiedenen Angebote und sucht sich dann auch häufig das qualitativ höherwertigere Angebot aus, der Urlaubsort ist dabei zweitrangig. Für die Gemeinde Schönberg sieht Herr Behrens einen großen Bedarf an einem zusätzlichen qualitativ hochwertigen Hotel. Durch die Hotelansiedlung würden auch neue Dauerarbeitsplätze geschaffen, es werden neue Gäste akquiriert, die auch für eine Wertschöpfung in den Bereichen Handwerk, Gewerbe und Dienstleistung sorgen. Die Gemeinde Schönberg sollte eine solche Entwicklung als Chance sehen und das Projekt daher positiv begleiten.

Es schließt sich eine erste kurze Diskussion an, in der vorgetragen wird, dass bereits ein Hotel in dem Bereich vorhanden war, das sich letztlich aber nicht halten konnte und wieder schließen musste. Herr Behrens erklärt hierzu, dass dies vielleicht auch mit der Erwartungshaltung der Touristen zu tun hat. Wenn Erwartungen nicht erfüllt werden, wenden sich die Touristen ab und dann kann sich grundsätzlich kein touristischer Betrieb halten. Herr Wilkens ergänzt, dass die Hotelschließung eine Entscheidung der Eigentümer war und nicht die Folge einer Insolvenz. Weiter wird vorgetragen, dass Kalifornien sich wie ein Dorf darstellt und dass gerade aus diesem Grunde viele Grundstückseigentümer dort gebaut haben. Das geplante Hotel ist nicht gewollt, es soll kein zweites Hochhaus in Kalifornien angesiedelt werden. Herr Mainz erklärt daraufhin, dass Herr Franke zunächst die Möglichkeit bekommen soll, das Projekt vorzustellen, bevor in eine Diskussion eingetreten wird.

Anhand einer Powerpoint-Präsentation und eines Massenmodells erläutert Herr Franke sein Hotelprojekt ausführlich. Auch er ist der Auffassung, dass Schönberg kein zweites Timmen-dorf werden soll, das Hotel soll sich daher gut in den Ort einpassen. In Schönberg dominieren zurzeit die Ferienhausangebote, nach einer Standortanalyse, die Herr Franke durchgeführt hat, besteht in Schönberg aber auch ein Bedarf an höherwertigeren Angeboten mit Kosten ab 100,- € für ein Doppelzimmer pro Nacht und Person und diese Lücke soll das Hotel schließen. Das Hotel soll auch ein großzügiges Wellnessangebot bieten, das nicht nur von den Hotelgästen, sondern auch von Auswärtigen genutzt werden kann. Damit würde das Hotel auch zur Saisonverlängerung beitragen. Das Gebäude soll 4 Vollgeschosse und ein kleines Staffelgeschoss erhalten. Das Staffelgeschoss soll überwiegend Glaselemente erhalten, um einen Restaurantbetrieb aufzunehmen. Das Hotel soll insgesamt ca. 120 bis 130 Zimmer erhalten.

Es schießt sich eine umfassende Diskussion an. Insbesondere kritisieren die Anwohner des Linauweg, dass die vorhandenen Bebauungspläne in Kalifornien nur maximal ein bis zweigeschossige Häuser zulassen. Mit einem Sprung auf vier Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss würde das Hotel sich in keiner Weise in die vorhandene Bebauung einfügen. Weiter wird befürchtet, dass von dem geplanten Restaurant im Staffelgeschoss ein direkter Blick in die Gärten und auf die Terrassen der umliegenden Grundstücke möglich sein wird, was ein Eingriff in die Privatsphäre bedeuten würde. Durch die Höhe des geplanten Hotels wird voraussichtlich auch eine starke Verschattung der Nachbargrundstücke eintreten.

Bürgermeister Osbahr erklärt, dass sich die Planung noch in einem sehr frühen Stadium befindet. Es ist noch kein Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des zwingend erforderlichen Bauleitplanverfahrens gefasst worden und nicht einmal die Gemeindevertretung hat sich mit dem Projekt befasst. Bisher gibt es lediglich die Idee des Projektentwicklers, die im Planungsausschuss vorgestellt wurde und die den Bürgerinnen und Bürgern sehr frühzeitig erläutert werden sollte. Bürgermeister Osbahr hat sehr viel Verständnis für die Ängste und die Kritik, die von den Anliegern geäußert wurden, letztlich sollte Schönberg sich aber auch die Frage stellen, wo sie von der touristischen Ausrichtung her steht und wo sie einmal hin will. Auch eine solche Diskussion muss erlaubt sein. Im Übrigen geht es heute zunächst darum, wie eine Hotelansiedlung vom Grundsatz her beurteilt wird. Die Details wie die Geschossigkeit, die Fassadenmaterialien etc. werden im Rahmen des durchzuführenden Planverfahrens festgelegt und da erhalten die Bürgerinnen und Bürger dann noch einmal die Möglichkeit, sich zu äußern.

Herr Cordts ergänzt die Ausführungen von Bürgermeister Osbahr und führt aus, dass es Wille des Planungsausschusses war, die Bürgerinnen und Bürger möglichst früh an dieser Planung zu beteiligen. Die heutige Diskussion kann daher nur eine Grundsatzdiskussion sein, es geht nicht darum, heute eine Entscheidung zu treffen. Diese frühzeitige Beteiligung stellt jedoch einen neuen Weg dar und trägt damit ganz wesentlich zur Transparenz bei.

Es schließt sich eine umfassende Diskussion an.

Aus den Reihen der Bürgerinnen und Bürger wird vorgetragen, dass es nie Lärmprobleme mit den Besuchern des Jugendhofes gegeben hat. Wenn die Sporthalle und der Sportplatz nicht mehr vorhanden sind, stellt sich jedoch schon die Frage, wie die Jugendlichen darauf reagieren, vor allem bei einer schlechten Wetterlage. Herr Wolf erklärt hierzu, dass sich auch bei den Jugendlichen Veränderungen ergeben haben. Die typischen Klassenfahrten gibt es bereits seit 5 Jahren nicht mehr. Die Sporthalle und der Sportplatz machen den Jugendhof unwirtschaftlich. Ohne einen Verkauf dieser Flächen ist die Zukunft des Jugendhofes sehr fraglich.

Herr Alpen äußert Verständnis für die Anwohner des Linauweg. Er erinnert jedoch an die Entwicklung in der Gemeinde Hohwacht. Dort gab es zunächst auch eine große Gegenwehr

gegen das Hotelprojekt von Richard Anders. Heute erfreuen sich alle an dem Hotel, es hat zu einer großen Belebung beigetragen und selbst im Winter sind die Geschäfte in Hohwacht geöffnet. Für Kalifornien würde das Hotelprojekt auch ein großer Schritt nach vorn bedeuten.

Auf die Frage, wie die Verkehrsströme geregelt werden sollen und ob eine Brücke über die Kuhbrücksau vorgesehen ist, erklärt Herr Mainz, dass diese Fragen im Rahmen des Planverfahrens untersucht werden. Es wird hierfür ein Verkehrskonzept erstellt werden. Bürgermeister Osbahr ergänzt, dass bereits vorgesehen ist, in Kalifornien zusätzliche Parkplätze für die Touristen zu schaffen. Herr Franke erläutert dazu die geplante Parkplatzsituation auf dem Hotelgrundstück.

Von den unmittelbaren Anliegern des Linauweg wird das geplante Hotel als zu hoch und zu massiv für die ansonsten eher kleinteilige Bebauung in Kalifornien angesehen. Gerade die Kleinteiligkeit macht den besonderen Charme aus. Ein Vergleich mit den Gemeinden Timmendorf und Scharbeutz erscheint den Anliegern abwegig. Weitere Probleme werden mit der verkehrlichen Erschließung gesehen, schon jetzt gibt es erhebliche Parkplatzprobleme während der Saison. Hinsichtlich des Bedarfs an einem Hotel wird auf das Gasthaus Kalifornien hingewiesen, dieses bietet sogar einen direkten Meerblick. Ein Bedarf an einem weiteren Hotel wird in Kalifornien nicht gesehen.

Herr Behrens erklärt, dass es in Kalifornien sehr wohl einen Bedarf für ein neues Hotel gibt. Ermittelt wurde der Bedarf anhand der statistischen Zahlen der letzten drei Jahre. Ein neues Hotel würde auch zu Modernisierungen in der Umgebung führen und dass würde sich insgesamt positiv auf den Tourismus auswirken.

Herr Mainz bedankt sich sodann für die rege Diskussion. In den gemeindlichen Gremien wird nun zunächst zu entscheiden sein, ob die Gemeinde das Planverfahren für die Umsetzung eines solchen Hotelprojektes einleiten wird.

Bürgermeister Osbahr resümiert, dass insgesamt eine positive Grundstimmung für die Planung vorhanden ist, wobei die Details jedoch noch ausführlich zu diskutieren sind. Er teilt die Ängste und Befürchtungen, die heute geäußert wurden, hofft aber auch auf neue Impulse und eine bessere Wirtschaftskraft der Gemeinde.

Herr Mainz verabschiedet die Referenten und die Gäste und wünscht allen ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Übergang in das Jahr 2014.

gesehen:

Mainz  
- Bürgervorsteher -

Griesbach  
- Protokollführer -

Körber  
- Amtsdirektor -

Osbahr  
- Bürgermeister -

