



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/PLA/05/2013) vom 05.11.2013

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Dirk Osbahr

Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

Mitglieder

Herr Horst Bünning

Herr Stefan Hirt

Herr Moritz Keppel

Herr Arnold Lühr

Frau Christine Nebendahl

Herr Dieter Schimmer

Herr Dieter Winkler

Sachkundige/r

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

Gäste

Herr Peter Ehlers

Herr Detlef Klose

Frau Marion Könniker

Herr Christian Lüken

Herr Henner Meckel

Protokollführer/in

Herr Wolfgang Griesbach

Abwesend:

Mitglieder

Herr Ralf Bastian

Beginn: 20:00 Uhr
Ende 23:30 Uhr
Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg,
Sitzungssaal (Erdgeschoss)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 20:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Mit Verweis auf den Tagesordnungspunkt 2 werden die Tagesordnungspunkte 10 und 11 getauscht, die Tagesordnung lautet damit wie folgt:

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

- öffentliche Sitzung -

1. Einwohnerfragestunde
2. Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)
3. Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 01.10.2013 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße" SCHÖN/BV/492/2013
5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet "Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg / Kiefernweg im Süden, der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden und dem Pappelweg im Westen" SCHÖN/IV/489/2013
6. Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet "westlich der Straße Am Golfplatz, nördlich des Korshager Redder, südlich der Promenade und östlich des Wiesenweg" SCHÖN/BV/488/2013
7. Beratung und Beschlussfassung über eine bauliche Entwicklung im Bereich des Mittelstrandes SCHÖN/BV/491/2013
8. Abgabe einer Stellungnahme zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 988 der Stadt Kiel zur Ansiedlung von "Möbel Kraft" SCHÖN/BV/493/2013
9. Bekanntgaben und Anfragen

- öffentliche Sitzung -

TO-Punkt 1: Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen an den Ausschuss gestellt.

TO-Punkt 2: Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)

Auf Antrag von Ausschussvorsitzenden Cordts wird dem Tausch der Tagesordnungspunkte 10 und 11 einstimmig zugestimmt. Die Tagesordnung wird damit einschließlich der unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte genehmigt.

**TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom
01.10.2013 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Niederschrift vom 01.10.2013 werden nicht vorgebracht, damit ist die Niederschrift genehmigt. Ausschussvorsitzender Cordts gibt sodann die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung bekannt.

**TO-Punkt 4: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das
Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße"
hier: Beschlussfassung über die Nutzungen in den einzelnen Geschossen des Gebäudes
Vorlage: SCHÖN/BV/492/2013**

Ausschussvorsitzender Cordts erläutert die bisherige Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet „Ecke Kleine Mühlenstraße und Bahnhofstraße“. Aufgrund von Änderungen in der Planung des Investors, aber insbesondere auch zur Rechtssicherheit der Festsetzungen zur Nutzung der einzelnen Geschosse musste die Planung noch einmal überarbeitet werden. Es ist nun vorgesehen, dass die Planung nach dem heutigen Beschluss entsprechend fertiggestellt wird und in der nächsten Sitzung am 03.12.2013 dann der erneute Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gefasst werden kann.

Herr Kühle erläutert sodann anhand einer Powerpoint-Präsentation die erforderlichen Änderungen in der Planzeichnung und zu den Festsetzungen über die Nutzung in den einzelnen Geschossen des geplanten Wohn- und Geschäftshauses. Zunächst wurde das Grundstück Große Mühlenstraße 10 a aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil der Bebauungsplan ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist und das Grundstück mit dem Vorhaben nicht unmittelbar etwas zu tun hat. Dann geht Herr Kühle auf die Nutzungen ein. Als Grundnutzung wurde im Bebauungsplan ein Mischgebiet ausgewiesen. Das bedeutet, dass die Mischung aus Gewerbe und Wohnen möglichst gleiche Anteile ergeben sollte, zumindest darf keine Nutzung die andere überwiegen. Ein Mischungsverhältnis von 60 % zu 40 % wäre demnach noch umsetzbar, alles was jedoch darüber hinausgeht, würde einer Mischgebietsfestsetzung entgegenstehen. Anhand einer Tabelle und einer Planzeichnung zeigt Herr Kühle die geplanten Mischungsverhältnisse in den einzelnen Geschossen auf, lediglich die Verortung in den einzelnen Geschossen muss dann noch abschließend mit dem Investor abgestimmt werden. Da Herr Dr. Kopplin selbst einmal angesprochen hat, dass er sich vorstellen könnte, dass im zweiten Staffelgeschoss eine Restauration eingerichtet wird, ist auch diese Möglichkeit in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Sollte sich kein Investor dafür finden, können auch Wohnungen eingerichtet werden, aber die Festsetzung erlaubt nun auch eine gewerbliche Nutzung im obersten Staffelgeschoss.

Herr Kühle erklärt weiter, dass noch geklärt werden muss, ob im ersten Obergeschoss auch Einzelhandel zugelassen werden soll. Es ist zwar sehr unwahrscheinlich, dass sich im ersten Obergeschoss ein DM-Markt ansiedeln wollte, aber es geht auch um kleine Einzelhandelsbetriebe wie z.B. einen Computerhändler, ein Arko-Markt oder der Verkauf von Sanitätszubehör. Bei einem Ausschluss dürften auch diese Betriebe sich nicht im ersten Obergeschoss

ansiedeln. Herr Kühle schlägt hier vor, den Einzelhandel ausnahmsweise zuzulassen. Damit müsste jede Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes gesondert von der Gemeinde genehmigt werden und dazu könnte dann ggf. auch das Einzelhandelsgutachten herangezogen werden bzw. es müsste die Verträglichkeit nachgewiesen werden. Ob diese Festsetzung möglich ist, wird Herr Kühle bis zur nächsten Sitzung mit Herrn Dr. Becker klären. Der Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage sollte jedoch ergänzt werden um den Punkt 7 mit der Aussage, dass Einzelhandel im ersten Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig sein soll.

Herr Kühle führt weiter aus, dass durch den Wegfall des DM-Marktes und die Ansiedlung der Sparkasse der festgesetzte Lärmpegelbereich verkleinert werden konnte. Auch das Verkehrsgutachten wurde bereits überarbeitet mit dem Ergebnis, dass die Belastungen geringer werden.

Es schließt sich eine Diskussion an, in der die Planung mit den neuen Festsetzungen zur Nutzung grundsätzlich begrüßt wird. Das gilt insbesondere auch für die Einrichtung einer Restauration im obersten Staffelgeschoss.

Beschluss:

Der Planungsausschuss fasst sodann den Beschluss gemäß dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage mit den Punkten 1 bis 6 und der Ergänzung des folgenden Punktes 7: „Im ersten Obergeschoss ist Einzelhandel nur ausnahmsweise zulässig“.

| | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Stimmberechtigte: 8 | | | |
| Ja-Stimmen: 8 | Nein-Stimmen: 0 | Enthaltungen: 0 | Befangen: 0 |

**TO-Punkt 5: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet "Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg / Kiefernweg im Süden, der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden und dem Pappelweg im Westen" hier: Sachstandsbericht und Beratung über Planinhalte
Vorlage: SCHÖN/IV/489/2013**

Ausschussvorsitzender Cordts erläutert die bisherige Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54 A anhand der Sitzungsvorlage. Es geht heute darum, den Mitgliedern des Planungsausschusses den bisherigen Planungsstand zu erläutern. Auch in diesem Plan geht es um die Nutzungen, die in dieser touristisch interessanten Lage zulässig sein sollen. Denkbar wäre da auch eine Differenzierung nach den zulässigen Geschossen.

Anhand einer Powerpoint-Präsentation erläutert Herr Kühle sodann den bisherigen Planungsstand ausführlich. Dabei geht er sowohl auf die Festsetzung der Grundflächenzahl als auch auf die Höhen und die Dachneigung ein. Eine besondere Bedeutung hatte auch die im Entwurf festgesetzte Grünfläche, diese sollte nach der bisherigen Beschlusslage erhalten bleiben. Die Nutzung ist derzeit mit Gewerblicher Tourismus und Wohnen festgesetzt. Das bedeutet, dass sowohl die gewerbliche Vermietung als auch das Dauerwohnen allgemein zulässig sind. Schank- und Speisewirtschaften, Läden sowie Räume für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse wurden in dem Bereich, der noch weitgehend unbebaut ist, zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Es wurde jedoch auch diskutiert, in dem Bereich nur ein Vollgeschoss und ein ausbaubares Dachgeschoss festzusetzen, dass dann kein Vollgeschoss werden darf.

Nach einer kurzen Diskussion sollen die Planinhalte nun zunächst in den Fraktionen beraten und das Ergebnis der Beratungen dann in der nächsten Sitzung diskutiert werden. Das Ergebnis der Diskussion soll dann in den Plan eingearbeitet werden, damit der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss möglichst gleich Anfang 2014 gefasst werden kann.

TO-Punkt 6: Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet "westlich der Straße Am Golfplatz, nördlich des Korshagener Redder, südlich der Promenade und östlich des Wiesenweg" hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/488/2013

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Bebauungsplan Nr. 7 nun in dem Bereich am Schönberger Strand anzuwenden ist, in dem die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 54 B nicht verlängert wurde. Um in dem Gebiet das Planungsziel der Gemeinde umsetzen zu können, soll nun der Bebauungsplan Nr. 7 aufgehoben werden. Bauvorhaben werden dann nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, was bedeutet, dass sich eine neue Bebauung in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen muss. Außerdem wird nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 das Dauerwohnen in dem Gebiet zulässig sein, weil der Flächennutzungsplan das Gebiet bereits als allgemeines Wohngebiet ausweist.

Nach kurzer Diskussion und der Empfehlung von Herrn Kühle, dass der Bebauungsplan Nr. 7 einschließlich aller Änderungen aufgehoben werden sollte, fasst der Planungsausschuss den Beschluss gemäß dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage mit der Ergänzung, dass der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich aller Änderungen gefasst wird.

| | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Stimmberechtigte: 8 | | | |
| Ja-Stimmen: 8 | Nein-Stimmen: 0 | Enthaltungen: 0 | Befangen: 0 |

TO-Punkt 7: Beratung und Beschlussfassung über eine bauliche Entwicklung im Bereich des Mittelstrandes
Vorlage: SCHÖN/BV/491/2013

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass in der letzten Sitzung des Planungsausschusses bereits über ein Konzept für den Mittelstrand beraten wurde, nun soll es jedoch zunächst darum gehen, ob im Bereich des Mittelstrandes überhaupt eine bauliche Entwicklung erfolgen soll. Erst wenn dieser Beschluss zugunsten einer baulichen Entwicklung gefasst wurde, kann über Konzepte diskutiert werden.

Die SPD- und die CDU-Fraktion können sich eine bauliche Entwicklung im Bereich des Mittelstrandes grundsätzlich vorstellen, vor allem, wenn der Tourismus dadurch weiter gefördert wird. Allerdings muss es sich dann um eine vernünftige Planung handeln, die auch die Akzeptanz der Bürgerinnen und Bürger findet.

Herr Bünning erklärt, dass die EIS-Fraktion das Thema sehr konträr beraten hat. Grundsätzlich sollten keine weiteren Flächen in Strandnähe überbaut werden. Wenn der Tourismus dadurch aber weiter nach vorne gebracht werden kann, wäre das vielleicht auch anders zu beurteilen. Herr Meckel ergänzt, dass ein vernünftiges Herstellen von Flächen nicht zwin-

gend eine Bebauung erfordert, Flächen sind auch als Grünflächen wieder herstellbar. Mehrheitlich würde die EIS-Fraktion die Flächen als Grünflächen belassen wollen.

Bürgermeister Osbahr hält die Weiterentwicklung des Tourismus in Schönberg für ein zentrales Thema und deshalb müssen sowohl an dieser Stelle als auch an anderen Stellen in der Gemeinde weitere Signale gesetzt werden. Eine solche Weiterentwicklung hätte auch positive Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe. Zurzeit ist die Saison ca. zwei Monate lang, hier muss dringend etwas zur Saisonverlängerung getan werden und auch das Niveau muss noch besser werden. Herr Osbahr befürwortet eine Entwicklung am Mittelstrand, wobei aber sehr wohl auf die Konzepte geschaut werden muss.

Herr Klose erklärt für den Umweltbeirat, dass keine weitere Bebauung am Mittelstrand erfolgen sollte. Herr Keppel hält die Fläche dagegen geradezu für prädestiniert für eine Entwicklung. Auch Herr Hirt ist der Auffassung, dass der Tourismus stärker unterstützt werden muss.

Ausschussvorsitzender Cordts weist auch noch einmal auf die schwierige Grundsatzdiskussion in der EIS-Fraktion hin. Die EIS-Fraktion wird sich jedoch nicht gegen den Tourismus stellen und wenn die Regenwasserproblematik, wie sie nebenan im Gebiet „Panstede“ vorhanden ist, gelöst werden kann, dann wird auch die EIS-Fraktion eine Planung begleiten.

Beschluss:

Der Planungsausschuss beschließt, dass eine bauliche Entwicklung im Bereich des Mittelstrandes grundsätzlich möglich sein soll. Hierzu muss der Bebauungsplan Nr. 18 geändert werden, die Planungskosten sind vom Investor zu erstatten.

| | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Stimmberechtigte: 8 | | | |
| Ja-Stimmen: 6 | Nein-Stimmen: 1 | Enthaltungen: 1 | Befangen: 0 |

TO-Punkt 8: Abgabe einer Stellungnahme zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 988 der Stadt Kiel zur Ansiedlung von "Möbel Kraft" Vorlage: SCHÖN/BV/493/2013

Ausschussvorsitzender Cordts erläutert die Planung der Stadt Kiel, Möbel Kraft und einen zusätzlichen Möbeldiscounter anzusiedeln. Bürgermeister Osbahr ergänzt anhand der Sitzungsvorlage, dass auch für Schönberg Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, diese betragen voraussichtlich jedoch nur 3,3 %. Solange diese Umsatzumverteilungen unter 7 % liegen, haben sie im Planverfahren jedoch keine Relevanz. Nach kurzer Diskussion fasst der Planungsausschuss den Beschluss gemäß dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage.

| | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Stimmberechtigte: 8 | | | |
| Ja-Stimmen: 8 | Nein-Stimmen: 0 | Enthaltungen: 0 | Befangen: 0 |

TO-Punkt 9: Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben und Anfragen werden nicht vorgetragen.

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesach
- Protokollführer -

gesehen:
Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Dirk Osbahr
- Bürgermeister -