



## Niederschrift

### über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/PLA/02/2015) vom 14.01.2015

#### Anwesend:

##### Bürgermeister

Herr Dirk Osbahr

##### Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

##### Mitglieder

Herr Ralf Bastian

Herr Stefan Hirt

Herr Arnold Lühr

Herr Ernst Meyer

Herr Dieter Schimmer

Herr Dieter Winkler

##### Gäste

Herr Peter Ehlers

Frau Antje Klein

Herr Hans-Hermann Malchau

Herr Henner Meckel

Frau Christine Nebendahl

Herr Klaus Stelck

##### Protokollführer/in

Herr Wolfgang Griesbach

#### Abwesend:

##### Mitglieder

Herr Horst Bünning

Herr Moritz Keppel

Beginn: 20:00 Uhr  
Ende 21:30 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.

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, diese lautet damit wie folgt:

**- öffentliche Sitzung -**

1. Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)
2. Einwohnerfragestunde
3. Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 18.11.2014 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich seiner 1., 2. (vereinfachten), 4.,5.,7.,9. und 11. Änderung für das Gebiet "westlich der Straße Am Golfplatz, nördlich des Korshagener Redder, SCHÖN/BV/619/2014
5. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 für das Gebiet "Fußgängerzone, östlich der Niederstraße, westlich des Großparkplatzes Albert-Koch-Straße und südwestlich der Ostseestraße" SCHÖN/BV/618/2014
6. Bekanntgaben und Anfragen

**- öffentliche Sitzung -**

**TO-Punkt 1: Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)**

Die Tagesordnung wird einstimmig einschließlich der unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte genehmigt.

**TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen an den Planungsausschuss gestellt.

**TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 18.11.2014 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen, damit ist die Niederschrift vom 18.11.2014 genehmigt.

**TO-Punkt 4: Beratung und Beschlussfassung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich seiner 1., 2. (vereinfachten), 4., 5., 7., 9. und 11. Änderung für das Gebiet "westlich der Straße Am Golfplatz, nördlich des Korshagener Redder, südlich der Promenade und östlich des Wiesenweg"**  
**hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: SCHÖN/BV/619/2014**

Ausschussvorsitzender Cordts erläutert kurz die Entwicklung, die zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich seiner Änderungen geführt hat. Bereits bei der Aufstellung der Neufassung des Flächennutzungsplanes wurde erkannt, dass sich das im Bebauungsplan festgesetzte Wochenendhausgebiet in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes gewandelt hat. Aus diesem Grunde wurde das Gebiet bereits als allgemeines Wohngebiet in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen. Ein Teilbereich des Gebietes wurde dann mit dem Bebauungsplan Nr. 54 überplant. Dieser Bebauungsplan wurde dann geteilt in den Bebauungsplan Nr. 54 A für die Grundstücke, die in erster und zweiter Reihe zur Promenade liegen und dem Bebauungsplan Nr. 54 B für den Bereich bis zum Korshagener Redder. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 B wurde zwischenzeitlich aufgehoben, weil die Gemeinde festgestellt hat, dass es für dieses Gebiet zu schwierig ist, einheitliche Festsetzungen für die Grundstücke zu finden. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 für dieses Gebiet weder zeitgemäß noch stimmig waren, wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 7 aufzuheben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die künftige Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das bedeutet, dass sich ein Bauvorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen muss.

Ausschussvorsitzender Cordts führt weiter aus, dass nun die im Rahmen des Offenlegungsverfahrens vorgetragene Anregungen abgewogen werden müssen. Die Abwägungsvorschläge des Planungsbüros sind gemeinsam mit der Verwaltungsvorlage zu diesem Punkt vorgelegt worden. Insbesondere wurden von zwei Privatpersonen Anregungen vorgetragen. Diese Anregungen beziehen sich jedoch auf Grundstücke, die im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 54 A liegen. Da das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 54 A weitergeführt werden soll, werden auch diese Anregungen in dem Verfahren berücksichtigt und entsprechend abgewogen. Von Seiten des Kreises Plön und der Landesplanung wurden überwiegend Hinweise gegeben, die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen sind in den Abwägungsvorschlägen des Planungsbüros aufgeführt.

Fragen zu den Abwägungsvorschlägen und der Verwaltungsvorlage werden nicht gestellt, sodass Ausschussvorsitzender Cordts sodann den Beschlussvorschlag verliest.

**Beschluss:**

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Abwägung der im Rahmen der Offenlegung der Planunterlagen vorgetragene privaten und öffentlichen Anregungen den anliegenden Abwägungsvorschlägen entsprechend vorzunehmen.
2. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich der 1., 2. (vereinfachten), 4., 5., 7., 9. und 11. Änderung für das Gebiet „westlich der Straße Am Golfplatz, nördlich des Korshagener Redder, südlich der Promenade und östlich des Wiesenweg“ als Satzung zu beschließen. Die Satzung ist auszufertigen und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Probsteier Herold rechtskräftig zu machen. Bei der Bekanntma-

chung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Stimmberechtigte: 7			
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

**TO-Punkt 5: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 für das Gebiet "Fußgängerzone, östlich der Niederstraße, westlich des Großparkplatzes Albert-Koch-Straße und südwestlich der Ostseestraße"  
hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: SCHÖN/BV/618/2014**

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan die Reaktion auf das Begehren zur Umnutzung einer Gewerbenutzung in eine Wohnnutzung im Erdgeschoss im Bereich der Fußgängerzone ist. Gerade für den Bereich der Fußgängerzone sind nun schon sehr viele Beratungen geführt und auch Maßnahmen beschlossen worden. Aus Gründen des Fristablaufs musste diese Sitzung entsprechend vorgezogen werden.

Bürgermeister Osbahr ergänzt die Ausführungen von Herrn Cordts. Durch die Umnutzung eines gewerblich genutzten Ladens in eine Wohnnutzung kann sich langfristig der gesamte Charakter der Fußgängerzone verändern. Die Umgestaltung der Fußgängerzone ist bereits seit langem geplant und soll nun umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund muss die Gemeinde sich die Frage stellen, wo es langfristig hingehen soll mit der Fußgängerzone. Wenn eine Wohnnutzung erst einmal genehmigt ist, dann lässt sich dieses Rad schwer zurückdrehen. Aus diesem Grunde ist es wichtig, jetzt zu handeln. Im Rahmen des Planverfahrens müssen dann allerdings auch die Leerstände und die Nutzungen in den Obergeschossen der Gebäude angesprochen werden. Bürgermeister Osbahr empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und dann zügig in das Planverfahren einzusteigen. Hierzu sollte der Planungsausschuss im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung dann auch bereits die Planungsaufträge vergeben.

Herr Meckel erklärt, dass die EIS-Fraktion nach langer Diskussion zu dem Ergebnis gekommen ist, dass diese Planung nicht ausgeführt werden sollte. Sie wäre kontraproduktiv und eine Herausforderung zur Leerstandproduktion. Aus Sicht der EIS-Fraktion sollte ein anderer Weg eingeschlagen werden. Hierzu könnte ein Ansiedlungsmarketing mit speziellen Bemühungen unter Einbeziehung der IHK, I-Bank und weiteren Gesellschaften und Verbänden erfolgen. Dies ist bisher nicht geschehen und die Zusammenarbeit mit der CIMA ist letztlich gescheitert. Wenn ausschließlich gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig sein sollen, dann ist die Gefahr sehr groß, dass es weitere und auch langfristige Leerstände geben wird. Zum Schlagwort der Belebung der Fußgängerzone kann auch durchaus das Wohnen zählen, denn das Wohnen zieht auch Handel nach sich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte daher nicht beschlossen werden. Andererseits sollte an dem Ziel, die Fußgängerzone zu beleben, festgehalten werden und auch die bereits beschlossenen Investitionsmaßnahmen sollten fortgeführt werden. Bei einer positiven Entwicklung kann auch eine Wohnnutzung durchaus wieder in eine gewerbliche Nutzung gewandelt werden. Weiterhin weist Herr Meckel auch auf ein mögliches Entschädigungsrisiko hin, wenn ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen. Bürgermeister Osbahr erklärt hierzu, dass eine Rückfrage bei Herrn Dr. Becker ergeben hat, dass ein Entschädigungsrisiko nicht besteht, wenn die Gemeinde ausschließlich gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen festsetzt.

Herr Hirt führt sodann aus, dass die Gemeinde bereits viele Beratungen und Sitzungen durchgeführt und auch Beschlüsse zur Belegung der Fußgängerzone gefasst hat. Wenn nun das Wohnen in den Erdgeschossen der Fußgängerzone zugelassen wird, ist gerade das kontraproduktiv, insbesondere auch hinsichtlich der geplanten Veranstaltungen, die durch das Ruhebedürfnis der dort Wohnenden torpediert werden könnten. Beispielhaft erläutert Herr Hirt hierzu einen Sachverhalt, bei dem ein Polizeianruf um 22:03 Uhr von einem Wohnungsinhaber im ersten Stock eines Hauses dazu geführt hat, dass eine Veranstaltung in der Bierbörse beendet werden musste. Dieses Problem würde sich verstärken, wenn nun auch noch in den Erdgeschossen das Wohnen zugelassen wird. Weiterhin hat die Gemeinde bereits beschlossen, dass viel Geld in die Fußgängerzone investiert wird, um eine Belegung herbeizuführen. Auf diese Investitionen sollte dann jedoch verzichtet werden, weil sich eine Wohnnutzung voraussichtlich weiter etablieren würde und das Gewerbe immer weiter abnehmen wird. Im Übrigen haben die mit der CIMA eingerichteten Arbeitsgruppen mit den Grundstückseigentümern der Fußgängerzone sehr wohl positive Ergebnisse gebracht. So hat eine Befragung dazu geführt, dass lediglich zwei Grundstückseigentümer das Wohnen im Erdgeschoss befürwortet haben, alle anderen wollten eher kleine Läden in der Fußgängerzone etablieren. Dieses Ergebnis soll nun durch die Investitionen der Gemeinde unterstützt werden. Eine Umnutzung von der Wohnnutzung zur gewerblichen Nutzung sieht Herr Hirt eher als unwahrscheinlich an.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass in der gesamten Fußgängerzone das Wohnen in den Obergeschossen zulässig ist. Die Problematik mit dem Lärm bei Veranstaltungen ist daher völlig unabhängig vom Bebauungsplan schon vorhanden.

Frau Klein empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. Wenn das Wohnen im Erdgeschoss zulässig würde, könnten die bisherigen Planungen alle zu den Akten gelegt werden, weil sich das Wohnen gegen die bisherige Zielrichtung wendet. Selbst die Bebauungspläne aus 1985 / 1986, die auch einen Teilbereich der Fußgängerzone überplanen, enthalten die Festsetzung, dass in den Erdgeschossen ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Seit 30 Jahren wird das nun schon praktiziert, auch in dem Bereich der Fußgängerzone, für den es keinen Bebauungsplan gibt. Frau Klein sieht hier ganz dringenden Handlungsbedarf, sie schätzt in diesem Fall das Interesse am Gemeinwohl höher ein, als das private Interesse an einer Umnutzung von der gewerblichen Nutzung zum Wohnen. Das gemeindliche Ziel ist eine Belegung der Fußgängerzone, dies wurde auch in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für das Einkaufszentrum immer deutlich hervorgehoben. Die Fußgängerzone soll mit den Veranstaltungen, dem Wochenmarkt und dem Maibaum das Herz von Schönberg bleiben.

Herr Schimmer erklärt, eine völlig andere Auffassung, als Frau Klein zu vertreten. So ist der Bebauungsplan von 1986, in dem die zwingende gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Fußgängerzone festgesetzt ist, unter ganz anderen Voraussetzungen aufgestellt worden. Seinerzeit sollte die Fußgängerzone zur Einkaufsstraße entwickelt werden. Tatsächlich hat sich diese Entwicklung aber nicht bestätigt, im Gegenteil, es gibt bereits viele Leerstände. Dabei war gerade auch der Auszug von „Schlecker“ fatal und wenn die Sparkasse auch noch umzieht, dann wird sich die Situation weiter verschlechtern. Die geplanten Investitionen in die Infrastruktur der Fußgängerzone hält Herr Schimmer für richtig, allerdings sollte auch die Wohnnutzung in den Erdgeschossen zugelassen werden, um keinen weiteren Leerstand zu produzieren.

Herr Bastian führt sodann aus, dass die Gemeinde sehr viel Zeit, Arbeit und Diskussionen in die Fußgängerzone gesteckt hat. Die geplanten Investitionen müssen nun umgesetzt werden. Die Zulassung von allgemeinem Wohnen in den Erdgeschossen würde er für ein schlechtes Signal an die Bürger halten.

Herr Winkler erklärt, dass es in der SPD-Fraktion keine einheitliche Meinung gibt. Sehr wohl spricht sich die Mehrheit für die Aufstellung des Bebauungsplanes aus. Der Bebauungsplan für die Gebäude an der Ostseestraße setzt bereits eine gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen fest, dies muss nun analog dazu im übrigen Gebiet der Fußgängerzone festgelegt werden. Herr Winkler sieht hier dringenden Handlungsbedarf.

Herr Stelck unterstützt die Aussage von Herrn Winkler. Auch er ist der Auffassung, dass der Bebauungsplan aufgestellt werden muss, um das Wohnen in den Erdgeschossen zu verhindern. Herr Stelck weist in dem Zusammenhang auf Fußgängerzonen in anderen Städten und Gemeinden hin. Hier gibt es nicht nur negative, sondern auch viele positive Entwicklungen der Fußgängerzonen wie z.B. in Eckernförde, Eutin oder Neustadt. Hier könnte einmal nachgefragt werden, wie diese positiven Entwicklungen erreicht wurden. Zur Belebung der Fußgängerzone in Schönberg sollte an dem Ansiedlungsmarketing festgehalten werden. Weiter ist die Aufenthaltsqualität von großer Bedeutung. Hierfür sind kleine Läden und gastronomische Betriebe besonders wichtig. Wenn eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen zugelassen wird, muss mit der Konsequenz gerechnet werden, dass die gesamte Fußgängerzone langfristig in ein allgemeines Wohngebiet kippt.

Herr Hirt erklärt, dass gemeinsam mit der CIMA schon viele Vorarbeiten für eine Belebung der Fußgängerzone geleistet wurden, man muss das Rad nicht neu erfinden, es müssen nun die vorhandenen Potentiale genutzt werden und hierfür ist die Umsetzung der geplanten Investitionsmaßnahmen der nächste Schritt.

Bürgermeister Osbahr zeigt sodann zwei Szenarien auf. Wenn das Wohnen zugelassen wird, dann sollte auch nicht in vollem Umfang investiert werden, weil das Problem mit dem Lärm bei Veranstaltungen und gastronomischen Nutzungen zunehmen würde. Wenn in den Erdgeschossen die zwingende gewerbliche Nutzung festgesetzt wird, dann ist das noch keine Garantie, dass es auch zu einer Belebung der Fußgängerzone kommen wird. Zur Beratung und Diskussion der verschiedenen Argumente ist die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit die Durchführung des Planverfahrens letztlich da. Gemeinsam mit dem zu beauftragenden Planungsbüro muss geprüft werden, welche Festsetzungen zwingend erforderlich sind, um das gemeinsame Ziel zu erreichen. Dabei mag es durchaus sein, dass sich auch noch andere Wege aufzeigen.

Herr Meckel erklärt, dass die Investitionspläne sehr wohl umgesetzt werden sollen. Die Umwandlung einer Wohnung zu einer gewerblichen Nutzung ist allerdings auch durchaus realistisch, insbesondere, wenn durch eine Belebung der Fußgängerzone die gewerblichen Nutzungen eine höhere Rendite versprechen. Die Entscheidung sollte dem Markt überlassen und nicht per Festsetzung im Bebauungsplan aufgezwungen werden.

Frau Klein fragt Bürgermeister Osbahr, was er mit der „Prüfung“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemeint hat. Bürgermeister Osbahr erklärt hierzu, dass im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens auch durchaus herauskommen könnte, dass nur in einem Teilbereich der Fußgängerzone eine zwingende gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss festgesetzt wird und für einen anderen Teil vielleicht nicht. Auch muss der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden und die Träger öffentlicher Belange sind an der Planung zu beteiligen. Welches Ergebnis sich daraus ergibt, kann heute noch niemand sagen. Allerdings ist dafür zunächst der Aufstellungsbeschluss zu fassen, denn ohne Aufstellungsbeschluss gibt es keine Möglichkeit, zu handeln.

Herr Winkler vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde ein Planungsziel hat und dieses auch mit Vehemenz verfolgen muss.

Hierzu verweist Bürgermeister Osbahr auf den Bebauungsplan Nr. 54 B und auf den Bebauungsplan der Finnenhaussiedlung. In beiden Plänen gab es ein Planungsziel und im Rah-

men der Durchführung der Planung wurde dann festgestellt, dass die Planungsziele nicht erreicht werden konnten, was dazu geführt hat, dass die Bebauungspläne wieder aufgehoben wurden. Er wollte nur deutlich machen, dass eine solche Situation auch hier eintreten könnte, zumindest kann das heute noch niemand vorhersehen.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die Thematik verständlicherweise auch sehr emotional diskutiert wird. Obwohl heute nur der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, wurde schon wesentlich tiefer in die Planung eingestiegen. Er bittet um eine kurze Sitzungsunterbrechung, um sich mit seiner Fraktion noch einmal austauschen zu können.

Die Sitzung wird daraufhin von 20:35 Uhr bis 20:45 Uhr unterbrochen.

Herr Meckel erklärt sodann, dass die EIS-Fraktion zu keiner anderen Auffassung gelangt ist. Die EIS-Fraktion wird sehr wohl konstruktiv mitarbeiten, sie hält den Aufstellungsbeschluss jedoch für ein falsches Signal.

Ausschussvorsitzender Cordts verliest daraufhin den Beschlussvorschlag der Verwaltungsvorlage.

### **Beschluss:**

Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 für das Gebiet „Fußgängerzone, östlich der Niederstraße, westlich des Großparkplatzes Albert-Koch-Straße und südwestlich der Ostseestraße“ zu fassen (Aufstellungsbeschluss). Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Stimmberechtigte: 7			
Ja-Stimmen: 4	Nein-Stimmen: 3	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

### **TO-Punkt 6: Bekanntgaben und Anfragen**

Bekanntgaben und Anfragen liegen nicht vor.

gesehen:

Cordts  
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach  
- Protokollführer -

Sönke Körber  
- Amtsdirektor -

Osbahr  
- Bürgermeister -

