Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/PLA/06/2017) vom 20.06.2017

Anwesend:

Bürgermeister/in
Herr Peter Kokocinski

Vorsitzende/r
Herr Jürgen Cordts

Mitglieder
Herr Ralf Bastian
Herr Horst Bünning — Ab 19:20 Uhr
Herr Stefan Hirt
Herr Moritz Keppel
Herr Arnold Lühr
Herr Wolfgang Mainz
Herr Dieter Schimmer

Sachkundige/r
Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

Gäste
Herr Peter Ehlers
Herr Christian Lüken
Frau Christine Nebendahl
Herr Hans Joachim Stephan
Frau Kerstin Thomsen
Herr Harald Tibus
Frau Siegrid Tibus

Protokollführer/in
Herr Wolfgang Griesbach

Abwesend:

Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:15 Uhr
Ort, Raum:	24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg, Sitzungssaal (Erdgeschoss)

Tagesordnung: Vorlagennummer:

- 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 23.05.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

4. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebaquungsplanes Nr. 10 c für das Gebiet "

5. Bekanntgaben und Anfragen

- öffentliche Sitzung -

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

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

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

TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde

Herr Stephan weist darauf hin, dass zum Tagesordnungspunkt 4 die geplanten Wohnungen weder barrierefrei noch barrierearm sind. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Seniorenbeirat ein beratendes Gremium ist, die Anregungen sollten im laufenden Verfahren eingebracht werden. Bei der Beratung zum Tagesordnungspunkt 4 hat dann jedoch nur der Vorsitzende oder stellvertretende Vorsitzende des Seniorenbeirates das Rederecht.

Weiter wird gefragt, ob der Bebauungsplan für die Umsiedlung des Lidl-Marktes heute noch beraten wird. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass dieses Thema in einer der nächsten Sitzungen wieder auf der Tagesordnung stehen wird. Bürgermeister Kokocinski ergänzt, dass die Einladungen und Protokolle zu den Sitzungen im Internet eingesehen werden können.

TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 23.05.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Ausschussvorsitzender Cordts wird zu den Abstimmungsergebnissen im nicht öffentlichen Teil der Sitzung noch Hinweise geben.

TO-Punkt 4: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Ände-

rung des Bebauungsplanes Nr. 10 c für das Gebiet "Westlich der Strandstraße Grundstück Nr. 15"
hier: Vorstellung und Beschluss über den Vorentwurf

Ausschussvorsitzender Cordts berichtet zunächst von der Beratung dieses Punktes in der letzten Sitzung des Planungsausschusses. Die Powerpoint-Präsentation dazu wurde den Ausschussmitgliedern zugesendet. Ergänzend wurden noch ein Schreiben des von den Nachbarn beauftragten Rechtsanwalts sowie eine Stellungnahme der CDU-Fraktion zu diesem Thema übersandt. Es sollte eine weitere Beratung in den Fraktionen erfolgen, um nun zu einem Ergebnis zu kommen.

Bürgermeister Kokocinski führt zunächst aus, dass die Entwicklung des Grundstücks in der Strandstraße schon länger in der Diskussion steht. Nachdem das älteste Haus in Schönberg aus Kostengründen nicht mehr zu sanieren war und deshalb beseitigt wurde, haben Investoren ihre Vorstellungen für die Schaffung von neuem Wohnraum auf dem Grundstück in der Strandstraße vorgestellt. Hierzu haben sich dann auch die Nachbarn als Betroffene zu Art und Umfang der geplanten Bebauung geäußert. Im letzten Schreiben des von den Nachbarn beauftragten Rechtsanwalts wurde dabei auch eine Befangenheit des Städteplaners, Herrn Kühle, angesprochen und die Beauftragung durch die Gemeinde in Frage gestellt. Bürgermeister Kokocinski macht deutlich, dass Herr Kühle von der Gemeinde für die Durchführung der städtebaulichen Leistungen beauftragt wurde. Herr Kühle ist bereits langjährig für die Gemeinde tätig und genießt das volle Vertrauen. Er bittet sodann Herrn Kühle kurz zu diesem Sachverhalt Stellung zu nehmen.

Herr Kühle erklärt, dass das von den Nachbarn beauftragte Schreiben des Rechtsanwalts Falschaussagen enthält. Es gibt kein Auftragsverhältnis zwischen seinem Büro und den Investoren, Auftraggeber für seine Tätigkeit ist ausschließlich die Gemeinde Schönberg. Es ist allgemein üblich, dass ein Städteplanungsbüro auch Hochbauentwürfe zum Bebauungsplan erstellt, um den Ausschussmitgliedern die Auswirkungen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes aufzuzeigen. Herr Kühle verweist hierzu beispielhaft auf die Planung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes in der Kleinen Mühlenstraße. Bei der ersten Befassung mit diesem Thema handelte es sich auch nicht um eine formale Bauvoranfrage, die er für die Investoren erstellt hat. Es ging lediglich darum, zu klären, ob für eine vorgesehene Überschreitung der Baugrenzen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden würde. Der Planungsausschuss hat in nichtöffentlicher Sitzung dieser Befreiung zugestimmt, während der Kreis Plön eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt hat, weil die Grundzüge des Bebauungsplanes betroffen wären. Danach wurde der Auftrag für die Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 C von der Gemeinde Schönberg erteilt. Im Übrigen ist es auch Aufgabe eines Städteplaners, Ideen zu entwickeln und der Gemeinde vorzustellen. Die Entscheidung, ob diese Ideen weiterverfolgt oder aber ergänzt oder geändert werden, trifft nicht er als Städteplaner, sondern das jeweilige gemeindliche Gremium. Einen Vorwurf, wie er im Schreiben des Rechtsanwalts formuliert ist, hat Herr Kühle im Laufe seines Berufslebens noch nicht erlebt. Er sieht dadurch seinen guten Ruf als Städteplaner in Frage gestellt. Er bedankt sich, das ihm die Gelegenheit gegeben wurde, dies noch einmal richtigstellen zu können.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass erstmals die Befangenheit eines Planers unterstellt wurde. Er sieht dies schon als ungewöhnlich an und hält die Stellungnahme von Herrn Kühle dazu für angebracht. Es ist grundsätzlich gängiges Verfahren, gemeindliche Planungen gemeinsam mit Inverstoren, Verwaltung, Planern und den gemeindlichen Gremien abzustimmen. Der Planungsausschuss ist zu dieser Planung vollumfänglich informiert und er nimmt auch alle vorgetragenen Anregungen ernst. Ob den vorgetragenen Anregungen auch gefolgt wird, ist eine Entscheidung, die der Ausschuss und letztlich die Gemeindevertretung treffen muss.

Herr Kühle erläutert daraufhin noch einmal ausführlich die bereits in der letzten Sitzung vorgestellte Präsentation. Zum vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan erklärt er, dass dort die textliche Festsetzung aufgenommen wurde, das zweite Vollgeschoss grundsätzlich im Dachgeschoss unterzubringen. Eine solche Festsetzung gibt es heute nicht mehr und das Wort „grundsätzlich“ besagt schon, dass es auch davon abweichend möglich ist, ein zweites Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss zu bauen. Eine Höhenfestsetzung trifft der bestehende Bebauungsplan nicht. Sodann zeigt er anhand von zwei zusätzlichen Perspektiven, dass die bisherigen Vorgaben aus dem Planungsausschuss in die Planung eingearbeitet wurden. Insbesondere ging es dabei um die Höhe der Gebäude und den Versatz in der Fassade des parallel zur Strandstraße geplanten Gebäudes. Herr Hinz vom Wasser- und Verkehrskontor hat zwischenzeitlich auch eine verkehrstechnische Untersuchung zu den geplanten Stellplätzen im Kurvenbereich durchgeführt. Danach sind die Stellplätze unproblematisch, wenn die Hecke eine Höhe von 0,80 m nicht überschreitet.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich für die umfassenden Erläuterungen und bittet sodann die CDU-Fraktion, ihre Sichtweise darzustellen.

Herr Bastian erklärt, dass die vorliegende Stellungnahme der CDU-Fraktion aus den Gesprächen mit den Betroffenen entwickelt wurde. Er geht daraufhin auf die einzelnen in der Stellungnahme genannten Punkte ein und erklärt als Fazit, dass der Bebauungsplan entsprechend überarbeitet werden sollte.

Herr Mainz führt für die SPD-Fraktion aus, dass die Optik der Gebäude wie auch die Verkehrssituation mitgetragen werden können. Hier wird eine Verdichtung des Innenbereichs vorgenommen und es werden auch barrierefreie Wohnungen angeboten, was für Schönberg von ganz besonderer Bedeutung ist.

Auf die Frage von Herrn Bünning, ob die jetzt geplanten Gebäude auch in die Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes passen, erklärt Herr Kühle, dass die Grundfläche des hinteren Gebäudes nicht passen würde, dafür wurde aber das parallel zur Straße geplante Gebäude gekürzt.

Bürgermeister Kokocinski verweist auf ein Gespräch mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks. Hier wurde als Kritik insbesondere die Massivität und das Ortsbild zur neuen Planung vorgetragen. Die Außenfront der geplanten Gebäude mag durchaus massiv wirken, aber auch der vorhandene Bebauungsplan lässt schon massive Gebäude zu. Die neue Planung sieht dagegen relativ flache Gebäude vor, wobei der vorhandene Bebauungsplan gar keine Höhenfestsetzung trifft und davon ausgegangen werden muss, dass bei der Planung eines klassischen Satteldaches dann wesentlich höhere Gebäude entstehen würden. Zur persönlichen Betroffenheit wurde die Einsicht von den geplanten Terrassen auf das Grundstück vorgetragen. Hier würden bei einem klassischen Satteldach jedoch auch Gauben und Balkone errichtet, sodass auch von dort eine Einsicht in das Nachbargrundstück gegeben sein würde. Die wesentliche Änderung zum vorhandenen Bebauungsplan liegt in der Verschiebung der Baukörper. Dadurch soll nun ein Innenhofcharakter entwickelt werden. Bei Einhaltung der vorhandenen Baufenster würde die gesamte Stellplatzfläche im Kurvenbereich und damit auch in unmittelbarer Nähe zum betroffenen Nachbargrundstück eingerichtet werden und dort für Störungen sorgen. Es ist daher abzuwägen, welche Lösung die bessere für das Ortsbild, aber auch für die Nachbargrundstücke ist. Für die Gemeinde Schönberg ist es insbesondere von Bedeutung, dass neue Wohnungen geschaffen werden, hier besteht ein sehr großer Bedarf. Allerdings muss auch darauf geachtet werden, dass es sich um hochwertige Planungen handelt, die sich in das Ortsbild von Schönberg gut einfügen.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass er bei allen Gesprächen dabei war und auch alle Anregungen gelesen hat. Um die Situation etwas zu entspannen, unterbreitet er folgenden Vorschlag:

Das parallel zur Strandstraße geplante Gebäude ist mit dem eingearbeiteten Versatz in der Fassade ansprechend und auch das Büro CESA hält die Planung für vereinbar mit dem Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept. Die Gemeinde ist jedoch nicht für die Gewinnmaximierung des Investors zuständig und deshalb sollte vom hinteren Gebäude eine Reihenhausscheibe entfernt werden. Das im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster lässt hier ebenfalls nur drei Reihenhausscheiben zu. In der Konsequenz ergäbe dies eine größere Gartenfläche. Dadurch würde auch ein Parkplatz weniger benötigt, sodass alle Parkplätze im Norden festgesetzt werden können. Das Verkehrsgutachten sieht zwar auch im Kurvenbereich keine Probleme, aber verkehrsgünstiger und weniger gefahrenträchtig wäre die Stellplatzanlage im Norden des Grundstücks. Dafür könnten dann die Nebengebäude für Fahrräder, Müll und Geräte nach Süden verlegt werden. Die Innenhofgestaltung muss noch von Frau Franke als Landschaftsarchitektin ausgearbeitet werden.

Herr Tiebus erklärt, dass der Seniorenbeirat festgestellt hat, dass die geplanten Wohnungen im Erdgeschoss weder barrierefrei noch barrierearm sind. Herr Kühle führt hierzu aus, dass die Barrierefreiheit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Den vorgestellten Grundrissen entsprechend, können die Wohnungen jedoch barrierefrei gebaut werden. Die Prüfung der Barrierefreiheit erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens und nicht im Bauleitplanverfahren.

Herr Mainz bittet sodann um eine kurze Unterbrechung der Sitzung.

Nach 10 Minuten wird die Sitzung fortgeführt.

Herr Mainz erklärt, dass die SPD-Fraktion den Vorschlag von Ausschussvorsitzenden Cordts befürwortet und ihn mittragen kann. Von besonderer Bedeutung ist dann jedoch noch die Grünflächengestaltung, durch den Wegfall einer Reihenhausscheibe sollte dann etwas mehr Grün festgesetzt werden. Auf die Frage von Herrn Mainz, ob beim Wegfall einer Reihenhausscheibe die Grundfläche für die verbleibenden Reihenhäuser vergrößert würde, antwortet Herr Kühle, dass die Wohnflächen der Reihenhäuser bei 130 bis 145 qm liegen und nicht vergrößert werden, wenn eine Reihenhausscheibe wegfällt. Durch den Wegfall einer Reihenhausscheibe könnte das parallel zur Straße verlaufende Gebäude ggf. noch leicht gedreht werden, um eine bessere Optik zur Straße zu bekommen.

Herr Bastian findet den Kompromissvorschlag von Ausschussvorsitzenden Cordts und das leichte Drehen des parallel zur Straße verlaufenden Gebäudes gut, die CDU-Fraktion hält aber an ihrer Auffassung fest, dass die Gebäude innerhalb der im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster errichtet werden sollen. Auch in der Bauweise soll das zweite Geschoss im Dachgeschoss untergebracht werden und einem erhöhten Drempel würden sie ebenfalls nicht zustimmen.

Ausschussvorsitzender Cordts stellt sodann folgende Punkte zur Entscheidung:

Beschluss:

1. Das Reihenhaus im hinteren Grundstücksbereich erhält statt vier nur drei Reihenhausscheiben und wird entsprechend nach Nordwesten verschoben.

2. Das Baufenster für das parallel zur Straße verlaufende Gebäude wird wie geplant und entsprechend vorgestellt festgesetzt.

3. Die im Norden liegende Stellplatzfläche soll alle erforderlichen Stellplätze aufnehmen, der Innenhof soll begrünt werden.

4. Die südliche Freifläche soll als Versorgungsfläche dienen und die Nebengebäude für Müll, Fahrräder und Geräte festsetzen.

5. Das parallel zur Straße verlaufende Gebäude mit sechs Wohneinheiten soll wie in heute vorgestellter Art und Weise ausgestaltet sein.

6. Die geplanten Gebäude sollen ein sogenanntes „Kieler Dach“ erhalten.

7. Die Fassaden der Gebäude sollen in Rotstein ausgeführt werden, das parallel zur Straße verlaufende Gebäude ist mit dem dargestellten Versatz in der Fassade festzusetzen.

8. Die Verschiebung des hinteren Gebäudes und das Drehen des parallel zur Straße verlaufenden Gebäudes müssen noch exakt geprüft werden.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 5	Nein-Stimmen: 3	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Der überarbeitete Entwurf der Planung soll nach der Sommerpause erneut im Planungsausschuss vorgestellt werden.

TO-Punkt 5: Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben und Anfragen liegen nicht vor.

gesehen:

Cordts - Ausschussvorsitzender -	Griesbach - Protokollführer -	Sönke Körber - Amtsdirektor -

Kokocinski
- Bürgermeister -