



Niederschrift

**über die Einwohnerversammlung der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/EV/01/2012) vom
23.03.2012**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende 19:50 Uhr
Ort, Raum: 24217 Schönberg, Am Markt 8, "Hotel Stadt Kiel"

Zeit, Ort und Tagesordnung der Einwohnerversammlung sind im Probsteier Herold bekannt gemacht worden. Es sind ca. 80 Einwohnerinnen und Einwohner anwesend.

Folgende Tagesordnung wird verhandelt:

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

- öffentliche Sitzung -

1. Begrüßung
2. Neubebauung Ecke Bahnhofstr. / Kleine Mühlenstr.
3. Verschiedenes

- öffentliche Sitzung -

TO-Punkt 1: Begrüßung

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung um 18.00 Uhr und begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er erläutert, dass nach der Gemeindeordnung alle Einwohnerinnen und Einwohner über wichtige Planungen und Vorhaben möglichst frühzeitig informiert werden sollen. Am heutigen Abend gehe es um das Thema der Neubebauung Ecke Bahnhofstraße / Kleine Mühlenstraße. Ziel der Veranstaltung sei es, den Einwohnerinnen und Einwohnern Informationen zu geben und gleichzeitig aber auch die Meinungen der Einwohnerschaft einzuholen. Der Bürgermeister weist darauf hin, dass es nicht um eine Planung der Gemeinde gehe, sondern um ein Vorhaben des Investors, zu der die Einwohnerschaft um ihre Meinung gebeten werden soll. Man befinde sich derzeit in einem sehr frühen Planungsstadium. Festsetzungen erfolgen erst dann, wenn alle Anregungen und Bedenken vorgetragen worden und ausgewertet worden sind.

TO-Punkt 2: Neubebauung Ecke Bahnhofstr. / Kleine Mühlenstr.

Der Bürgermeister erläutert, dass am heutigen Abend zum Thema fachkundige Referenten zur Verfügung stehen, um über das Vorhaben zu informieren, und zwar sind das die Architekten der Planungsgemeinschaft B2K Herr Bock und Herr Kühle sowie der Investor Herr Dr.

Kopplin. Der Bürgermeister gibt zunächst einmal einen Bericht über die Historie des Plangebiets. Die Ursprungsplanungen gehen auf die 70er Jahre zurück. Anfang der 90er Jahre wurde dann eine neue Planung aufgelegt, die Mitte der 90er Jahre noch mal verändert wurde, damit aufgrund der nicht immer einfachen Eigentumsverhältnisse Teillösungen möglich wurden. In einem Teilbereich in der Kleinen Mühlenstraße hat es denn auch einen Abriss und den Neubau eines Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss gegeben. Der Kernbereich aber, der an die Bahnhofstraße angrenzt und städtebaulich durch den alten Getreidespeicher mitgeprägt ist, fand letztlich angesichts der unterschiedlichen Eigentümerinteressen und beträchtlicher Kosten für die Freimachung der Grundstücke und insbesondere den Abriss des Speichers keinen Investor.

Vor rd. sechs Jahren gab es dann Pläne verschiedener Investoren, dort eine Neubebauung zu realisieren. Die Gemeindevertretung hat daraufhin auch ein entsprechendes Änderungsverfahren für den B-Plan eingeleitet. Aber die Planungen dieser Investoren verliefen schließlich im Sande.

Inzwischen hat Herr Dr. Kopplin die für eine Neuplanung in Betracht kommenden Grundstücke erworben. Damit sind erstmals seit mehr als zwei Jahrzehnten alle zu überplanenden Flächen in einer Hand und damit die Voraussetzungen für eine städtebauliche Gesamtlösung in diesem Bereich gegeben. Die Projektidee des Investors zielt auf eine mehrgeschossige gestaffelte Bebauung ab, die sich im Maximum am vorhandenen Speichergebäude orientiert. Hier sollen zusätzlicher Wohnraum im Ortskern, zusätzliche Gewerbeflächen für kleinteiligen Einzelhandel und zusätzliche Gewerbeflächen für Praxen und Büros geschaffen werden. Ausgehend von dieser Projektidee, die der vom Investor beauftragte Architekt Herr Bock gleich vorstellen und erläutern wird, hat die Gemeindevertretung beschlossen ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, das die Voraussetzung dafür ist, dass eine Neubebauung im Bereich Bahnhofstraße / Ecke Kleine Mühlenstraße entstehen kann. Dass hier dringender Handlungsbedarf besteht, wird von allen Fraktionen in der Gemeindevertretung so gesehen. Aber es geht nicht nur um die Beseitigung eines städtebaulichen Problems, es geht nicht nur um das Ob, es geht auch um das Wie. Deshalb legt die Gemeinde auch heute keinen B-Plan-Entwurf auf den Tisch, sondern will erst die Meinung der Einwohnerschaft hören, bevor ein gemeindlicher Planentwurf erstellt und in das weitere Verfahren gegeben wird. Die Bedenken und Anregungen werden in die Willensbildung der gemeindlichen Gremien mit einfließen. Der Bürgermeister begrüßt die Gäste noch einmal ganz herzlich und übergibt das Wort an Herrn Bock.

Herr Bock stellt sich kurz vor und übergibt dann das Wort an den Städteplaner Herrn Kühle zur städtebaulichen Erläuterung des Vorhabens. Herr Kühle stellt den städtebaulichen Bestand vor. Er erläutert insbesondere, dass die Bebauungsplanung sich bisher am Bestand orientiert habe und daher im Grunde eine Bestandsplanung war. Dass jetzige Vorhaben orientiere sich an den Höhen des alten Speichers. Er übergibt im Anschluss an seine Erläuterungen das Wort an Herrn Bock, der ausführlich die Projektidee anhand einer PowerPoint-Präsentation vorstellt. Der Vortrag wird dieser Niederschrift als Anlage beigelegt. Man habe versucht, eine neue Bebauung rücksichtsvoll in ein vorhandenes Umfeld hineinzusetzen. Dabei habe man die vorhandenen Gebäude berücksichtigt und sich auch an der Gebäudeform orientiert. Auch die Kleinteiligkeit habe man durch die geplanten kleinen Versprünge versucht zu erhalten und auch die Dachlandschaften und Giebelformen weitestgehend übernommen. Herr Bock erläutert ferner die geplante Überdachung gleich einer Art Laubengang um das ganze Gebäude. Er erläutert die geplante Geschossigkeit und auch die geplanten Nutzungen, nämlich Ladennutzungen, Büroräumlichkeiten und schließlich im oberen Bereich die Wohnnutzungen. Jede Wohnung werde barrierefrei erschlossen. Auch Grün sei im Straßenbereich geplant sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Gebäude. Dieses sei nur möglich wegen der Versprünge der Gebäude nach hinten. Die absolute Höhe liege bei 24 Meter und damit ca. ein Meter über dem jetzigen Bestand. Er stellt anhand einer Animation den alten Bestand und die neue geplante Gestaltung überlappend dar, insbesondere auch im

Blick auf die Gebäudehöhen. Von Norden her seien kleine Erker vorgesehen. Der hohe Gebäudeteil sei bewusst hell gestaltet worden, so dass er nicht so massiv wirkt.

Im Anschluss an die Erläuterungen eröffnet der Bürgermeister die Diskussionsrunde. Er schlägt vor, dass die Einwohnerinnen und Einwohner, die das Wort ergreifen wollen, kurz ihren Namen sagen, damit dies und die Anregungen dazu protokolliert werden können. Er erläutert, dass das Architekturbüro auch die Möglichkeit eröffne, anonym Anregungen und Bedenken zu vermerken anhand der ausgegebenen Stimmkarten. Eine entsprechende Box befinde sich am Ausgang.

Herr Wagner, Große Mühlenstraße 10, meldet sich zu Wort. Er weist darauf hin, dass er bereits jetzt im Schatten des großen Gebäudes wohne. Vom frühen Nachmittag bis zum Abend habe er im Winter gar keine Sonne. Man sollte daher aus seiner Sicht noch einmal über die Höhe nachdenken. Gerade im Winter habe man das Bedürfnis nach Sonne.

Herr Bock weist darauf hin, dass das Modell sehr real gerechnet worden sei, nämlich anhand der Höhen und des Sonnenstandes und der Gradzahlen. Herr Kühle erläutert ergänzend den Schlagschatten noch einmal anhand der unterschiedlichen Uhrzeiten. Bereits durch den jetzigen Bestand gebe es einen Schattenwurf durch die vorhandenen Gebäude. Sicherlich werde dies durch das Ausfüllen der Baulücke eine Änderung erfahren, aber diese sei nicht besonders groß. In der hellen Jahreszeit seien Schattenwürfe nicht zu erwarten.

Herr Pomplun erklärt, dass er das Projekt im Ganzen für sehr gelungen hält. Es sei gut gestaltet und verspreche sicherlich auch eine positive Belebung für die Geschäftswelt. Seiner Auffassung nach werde durch die vorgesehene Staffelung weniger Schattenwurf entstehen als wenn es sich um eine glatte Wand handelt.

Frau Dr. Vagt erklärt, dass früher an diesem Standort eine Mühle stand, die um ein Vielfaches höher war. Das geplante Objekt sei aus ihrer Sicht sehr optimal. Sie beglückwünscht daher den Investor für diese Projektidee. Es liege in der Natur der Sache, dass man es niemanden zu 100 % Recht machen könne.

Frau Ewert aus dem Mühlenberg erklärt, dass sie die Gestaltung sehr schön findet, insbesondere auch die Geschäftszeile und den Laubengang.

Frau Schnekloth hält das Projekt für sehr interessant. Sie regt allerdings an, im öffentlichen Raum mehr Bänke zu berücksichtigen. Dies sei für ältere Bürgerinnen und Bürger sehr wichtig.

Der Investor, Herr Dr. Kopplin, bedankt sich für die bisherigen Beiträge und erläutert insbesondere, dass Bänke auf jeden Fall in der Planung sind. Er veranschaulicht dies anhand einer Folie. Gedacht sei daran, eine Art Kommunikationsebene zu schaffen. Geplant sei auch, in direkter Fahrstuhlhöhe einen Raum zu schaffen, der beispielsweise für das Abstellen von Rollstühlen genutzt werden kann.

Frau Hackbarth hält es für sehr positiv, dass ein hässlicher Speicher entfernt wird. Sie findet es aber nicht in Ordnung, dass ein so hohes Gebäude entstehen soll. Man sollte daher die Gestaltung von der Höhe her nivellieren.

Herr Maienschein verweist auf die Schattenwurfproblematik. Es gebe zum Thema „Klimaschutz in Gemeinden“ Vorschriften, die künftig in der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Im übrigen steht er der Gestaltung positiv gegenüber. Er findet es allerdings schade, dass der Blick über die Probstei im Grunde nur einer Wohneinheit zugute kommen soll. Vielleicht könne man darüber nachdenken, diesen Ausblick auch der Öffentlichkeit zugänglich machen zu können.

Herr Braun erkundigt sich, wie weit die Häuserzeile nach hinten zurückversetzt wird. Herr Kühle erläutert dies anhand der Planzeichnungen. Herr Braun erkundigt sich ferner, ob die Gebäudehöhe Auswirkungen auf die Brandschutzvorkehrungen haben. Herr Bock erläutert, dass es sich hier nicht um ein Hochhaus i.S.d. Landesbauordnung handelt. Selbstverständlich werde eine ausreichende Feuerwehrezufahrt geschaffen, so dass angeleitet werden könne, sonst gäbe es im übrigen auch keine Baugenehmigung. Bürgermeister Zurstraßen ergänzt, dass man sich mit der Ausgestaltung des Leiterwagens an der Höhe des Holm orientiert habe, so dass hier kein Handlungsbedarf gegeben sei. Die Drehleiter habe eine Höhe von 30 Metern.

Herr Diekmann äußert sich sehr erfreut über die Möglichkeit, vor einer Bauleitplanung so umfassend informiert zu werden und Gelegenheit zu bekommen, Anregungen und Bedenken vorzutragen. Zu dem Objekt selbst erklärt er, dass es eine sehr einmalige und glückliche Konstellation sei, dass ein Schönberger dort etwas realisieren will. Aus seiner Sicht handelt es sich um ein tolles Projekt, das von Herrn Bock entwickelt wurde. Es handelt sich hier um eine rücksichtsvolle und materialgerechte Gestaltung. Besonders positiv sei hervorzuheben, dass auch wieder Bäume in die Planung aufgenommen werden. Er appelliert daher an die Gemeindevertreter, für dieses Projekt möglichst schnell die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das Projekt sei eine Bereicherung für Schönberg.

Frau Schirmer erklärt, dass sie die Einkaufsstraße bisher für tristlos halte und dies auch immer wieder durch Touristen bestätigt bekomme. Von daher freue sie sich über eine Belebung durch diese gelungene Gestaltung, die ein angenehmes Gesamtbild abgebe.

Frau Bargheer erklärt, dass sie keine Schönbergerin sei, sie könne durch die ansprechende Gestaltung einen Gewinn auch für die Urlaubsregion insgesamt erkennen.

Frau Richter aus der Mühlenstraße findet das Gebäude schön, aber im Grunde zwei Stockwerke zu hoch. Ihrer Auffassung nach erschlage es den Betrachter von der rückwärtigen Seite. Sie möge sich dann in ihrem Garten nicht mehr aufhalten.

Herr Bock weist darauf hin, dass das Gebäude nur knapp einen Meter höher als das Bestandsgebäude sei.

Frau Hackbarth fände es grundsätzlich auch besser, wenn man sich auf 18 Meter Höhe beschränken könnte.

Frau Ewert ist der Auffassung, dass die Höhe wahrscheinlich gar keine so große Rolle spielt, weil gestaffelt gebaut werde, so dass die Höhe nicht so stark wirkt wie jetzt der Speicher.

Herr Schirmer ist der Auffassung, dass dort etwas sehr Schönes für Schönberg entsteht. Besonders positiv hervorzuheben sei aus seiner Sicht auch die barrierefreie und behindertengerechte Bauweise.

Herr Maienschein erkundigt sich nach den geplanten Stellplätzen und der Verkehrsführung. Er spricht ferner das Thema „Lärmentwicklungsplan“ an und fragt sich, warum die Gemeinde in dieser Hinsicht noch nichts gemacht habe. So könne es aus seiner Sicht nicht weitergehen.

Herr Bock erläutert, dass die Stellplätze zum einen auf dem eigenen Grundstück vor dem Gebäude zur Verfügung gestellt werden sowie in einer Tiefgarage. Jeder Wohnung sei ein Stellplatz zuzuordnen. Die Zufahrt sei über die „Bahnhofstraße“ und „Kleine Mühlenstraße“ geplant. Herr Dr. Kopplin ergänzt, dass 20 Außenstellplätze geplant sind und 40 Tiefgaragenstellplätze. Hiermit erfülle man die Vorgaben auf jeden Fall. Eventuell werden sogar noch

zusätzlich 20 Parkplätze auf einem weiteren Grundstück zur Verfügung gestellt. Herr Kühle erläutert zum Thema Lärmentwicklung, dass die Ziel- und Quellverkehre neu bewertet werden müssen. Die Lärmbelastungen werden gutachterlich im Rahmen des Bauleitverfahrens untersucht.

Frau Schneklöth schlägt vor, im oberen Bereich des Gebäudes ein kleines Café mit Blick auf die Ostsee zu ermöglichen.

Herr Dr. Kopplin berichtet, dass man in der Tat bereits über ein Café oder Restaurant nachgedacht habe. Bislang habe man die Idee aber wieder verworfen. Aber wenn sich herausstellen sollte, dass dort ein ernsthaftes Interesse besteht, dann könne man sicherlich hierüber weiter nachdenken. Er hält es allerdings für schwierig umsetzbar.

Frau Richter spricht das Thema „Starkregen“ an und verweist auf eine Zeit, in der die „Große Mühlenstraße“ quasi unter Wasser stand. Jetzt kommen zwei große Gebäude hinzu. Sie erkundigt sich, wie die Entwässerung geplant ist.

Herr Kühle erläutert, dass auch die Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und vor allen Dingen auch im Baugenehmigungsverfahren geprüft werde. Bürgermeister Zurstraßen ergänzt, dass Voraussetzung für eine Umsetzung des Vorhabens sei, dass die Erschließung dieses Bereiches gesichert ist und dazu gehöre auch die Entwässerung.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, weist der Bürgermeister darauf hin, dass das Büro B2K ein Modell mitgebracht habe, das jetzt angesehen werden könne. Herr Bock erläutert das Modell und stellt sich den Fragen aus der Einwohnerschaft.

Im Anschluss daran hat Herr Kühle das Wort. Er erläutert das Verfahren der Stimmkarten und erklärt, dass es am heutigen Abend darum geht, ein Stimmungsbild mitzunehmen. Deshalb gebe es auch für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die sich in einem großen Forum nicht äußern mögen, eine Möglichkeit auf Stimmkarten ihre Anregungen und Bedenken zu vermerken. Herr Kühle geht außerdem noch einmal auf die einzelnen Verfahrensschritte ein und weist darauf hin, dass es sich am heutigen Abend nicht um eine vorgezogene Bürgerbeteiligung handelt, sondern ausschließlich darum gehe, Informationen zu geben und Anregungen und Bedenken mitzunehmen. Er erläutert die rechtlichen Grundlagen der Bauleitplanung und den weiteren Verfahrensgang anhand einer Folie.

Herr Lindau meldet sich zu Wort und erklärt, dass die Planung für den Ort und für Handel und Gewerbe eine sehr gelungene und gute Optik darstelle und insgesamt eine runde Geschichte sei. Er würde sich wünschen, dass so etwas Schönes auch in der Fußgängerzone entsteht.

Herr Kühl hebt besonders positiv hervor, dass die Gebäude behindertengerecht gestaltet werden. Er hält es für sehr positiv, dass ein so ansprechender Komplex entsteht und dass die Fläche, die jetzt brach liegt, wieder belebt wird.

Der Investor, Herr Dr. Kopplin, bedankt sich für die positive Resonanz und erklärt, dass man die Anregungen und Bedenken ernstnehmen und auswerten werde. Zum Thema „Schattenwurf“ erläutert er abschließend, dass man bedenken müsse, dass dieser jetzt auch schon vorhanden sei und im Grunde nur unwesentliche Veränderungen vorgenommen werden. Man müsse sicherlich abwägen, aber das Gebiet so zu lassen wie es jetzt ist, sei sicherlich auch keine Alternative. Zu den Anmerkungen, ggf. zwei Geschosse einzusparen, weist er darauf hin, dass sich dann aber der ganze Charakter des Gebäudes verändern würde. Man habe versucht, ein in sich harmonisches Konzept und eine Augenweide zu gestalten und

man werde ein hochwertiges und schönes Gebäude errichten. Er hofft, dass es für Schönberg in diesem Sinne voran gehen kann.

Bürgermeister Zurstraßen bedankt sich für die zahlreichen konstruktiven Wortbeiträge. Er appelliert an die Einwohnerinnen und Einwohner die Gelegenheit zu nutzen, ihre Anregungen und Bedenken auch auf den Stimmkarten kund zu tun. Er weist darauf hin, dass am 05.04. der Bauausschuss tagt. Bis dahin werden alle Anregungen und Bedenken zusammengetragen und den Bauausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt werden. *(Anm.: Die Anregungen und Bedenken aus den Stimmkarten sind dieser Niederschrift als Anlage beige-fügt).*

TO-Punkt 3: Verschiedenes

Wortmeldungen liegen nicht vor. Der Bürgermeister schließt die Sitzung um 19:50 Uhr.

-Wilfried Zurstaßen-
Bürgermeister-

-Angela Grulich-
Protokollführerin