

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 03.12.2024

**Top 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20a "Schulauer Hafen" - 2. Änderung
Teilbereich Strandbaddamm; hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2
BauGB)
BV/2024/080**

Der Bauherr Herr Theile stellt das Projekt kurz vor.

Die WSI-Fraktion hat Bedenken weitere 130 Wohneinheiten im innerstädtischen Bereich zu errichten, insbesondere aufgrund der Haushaltslage und den unklaren Kosten von weiterem Wachstum. Bedenken hat sie auch wegen der Lage des Baugebietes vor dem Hochwasserschutzdeich. Wegen des zu erwartenden Anstiegs des Wasserspiegels um ca. einen Meter müsse der vorhandene Deich zu einem Klimadeich ertüchtigt werden, der einen flacheren Anstieg und damit einen größeren Raumbedarf habe. Das müsse bei der Planung berücksichtigt werden. Weiterhin gibt sie zu Bedenken, dass das Land Schleswig-Holstein aktuell an einer Veränderung der Gesetzeslage arbeitet. Sie hält es nicht nur grob fahrlässig, sondern vorsätzlich, Vorhaben anzustoßen, wohlwissend, dass nach einer Gesetzesänderung an dieser Stelle nicht mehr gebaut werden dürfe.

Herr Klaucke (Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung) erwidert, dass ausführliche Gespräche mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) geführt wurden. Der Deich ist lt. LKN ausreichend hoch und absehbar ist keine Erhöhung nötig. Sollte der Deich erhöht werden müssen, werden die Fläche des Bauvorhabens nicht für eine Deicherhöhung benötigt.

Als weiterer Hochwasserschutz sind im Erdgeschoss keine Wohnungen, sondern nur kleines Gewerbe o.ä. erlaubt. Alle Wohnungen liegen mindestens 8,5 m über NN. Durch die Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) ergibt sich ein küstenschutzrechtliches Genehmigungserfordernis durch das LKN. Damit diese Genehmigung in Zukunft auch erteilt werden kann, wurden eben die intensiven Gespräche geführt und die Planungen an die Maßgaben des LKN angepasst.

Die SPD-Fraktion stellt folgende Fragen:

1. Für die geplanten Gebäude werden Grund- und Geschossflächenzahlen angegeben, die deutlich über den Orientierungswerten der Baunutzungs-VO liegen. Welche Auswirkungen sind zu erwarten, wenn man sich im B-Plan auf die empfohlenen Werte beschränken würde?

2. Eine nennenswerte Anbindung der neuen Bebauung an den ÖPNV wäre eigentlich nicht vorhanden. Dies gilt im Grunde für das gesamte Hafengebiet, wo auch in letzter Zeit neuer Wohnraum entstanden ist. Selbst wenn die angrenzenden Straßen zusätzlichen Verkehr aufnehmen können, wirkt sich zusätzlicher Verkehr im gesamten Stadtgebiet aus.

Gibt es daher Bestrebungen der Verwaltung, sich für eine Intensivierung der ÖPNV Anbindung einzusetzen?

Herr Klaucke erläutert dazu folgendes: Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde angepasst. Aus den vorherigen Grenzwerten wurden Orientierungswerte. Eine Überschreitung ist demnach zulässig. Bei dem geplanten Gebäude wurden die Parkplätze im Erdgeschoss unter dem Gebäude angeordnet, daher werden sie bei der Berechnung der GFZ mitgerechnet. Würden sie in einer Tiefgarage liegen, würden sie nicht berücksichtigt werden. Daher ergibt sich eine höhere GFZ. Ein mögliches Problem mit dem ÖPNV kann das Bebauungsverfahren nicht lösen.

Auf Nachfrage der SPD-Fraktion erläutert Herr Ratje (Büro Elbberg), dass ca. 30-35 Bäume gefällt werden müssen. Dafür werden ca. 80 Neupflanzungen erfolgen.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat verschiedene Fragen. Diese werden schriftlich beant-

wortet und als Anlage zur Sitzung hinterlegt.

Die FDP-Fraktion befürwortet das Vorhaben. Es ist positiv, dass dort Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen, auch wenn es die Kita-Problematik gäbe.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sieht das Vorhaben sehr positiv. Die Hochwassersicherheit sei kein Problem. Die Stadt stehe kurz vor Abschluss der Maritimen Meile. Dieses Bauvorhaben könnte das i-Tüpfelchen sein.

Die CDU-Fraktion freut sich darüber, dass es auf dem Gelände weitergehe. Es sei gut, dass Gewerbeflächen und Wohnungen gebaut werden.

Der Vorsitzende verliest den Beschluss und lässt dann darüber abstimmen.

Beschluss:

Der Planungsausschuss beschließt,

1. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20a „Schulauer Hafen“ - 2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm, bestehend aus Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung,
2. die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltung
Gesamt:	9	1	0
CDU-Fraktion	4	0	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	3	0	0
SPD-Fraktion	1	0	0
WSI-Fraktion	0	1	0
FDP-Fraktion	1	0	0