

# Investor Schulenburg legt in Königreich los

Landkreis erteilt Baugenehmigung – In der Nachbarschaft ist das Projekt umstritten



Diese Visualisierung zeigt einen Entwurf für die drei an der Königreicher Straße geplanten Mehrfamilienhäuser – die Dächer sollen, wie Architekt Tim Schulenburg erläutert, nach der aktuellen Planung allerdings mit dunklen, glatten Dachpfannen ausgeführt werden. Grafiken Schulenburg

## Von Anping Richter

JORK. Altländer Obsthöfe und Einfamilienhäuser aus Backstein, Bauerngärten, Pferde und Hühner: Die Umgebung an der Königreicher Straße könnte nicht idyllischer sein. Jetzt sollen an der Stelle eines alten Resthofs aber bald drei Mehrfamilienhäuser mit je elf Wohneinheiten entstehen.

Wie Tim Schulenburg von der Firma Schulenburg Architekten in Buxtehude berichtet, hat das Kreisbauamt die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt. Nun soll es an der Königreicher Straße zunächst mit Erdarbeiten losgehen. Von der Herbstprinz-Baustelle, an der seine Firma zurzeit ebenfalls ein Mehrfamilienhaus errichtet, soll Erdreich zur Einebnung der Fläche nach Königreich geschafft werden. Die vier Gebäude der Hofstelle, die noch auf dem 14 000 Quadratme-

ter großen Grundstück stehen, sollen abgerissen werden. Für die drei Mehrfamilienhäuser und die umgebenden Anlagen würden aber nur 3000 Quadratmeter benötigt, der Rest soll Obstplantage bleiben. Zwei der drei giebelständigen, mit Backstein verkleinerten Häuser mit Satteldach werden zur Straße hin nebeneinanderstehen, eines in zweiter Reihe. In Erdgeschoss, erstem Obergeschoss und Dachgeschoss mit Gaube sollen in jedem Haus elf Wohneinheiten Platz finden. Hinzu kommen 51 Pkw-Stellplätze. Im hinteren Bereich soll es einen Kinderspielplatz geben, um den herum einige alte Kirschbäume stehen bleiben. Schulenburg rechnet mit einer Bauzeit von 15 Monaten bis zur Fertigstellung.

Das Bauprojekt stand von Anfang an unter kritischer Beobachtung: Nachbarn hatten von dem Verkauf des Grundstücks erfahren und schon bei einer Bauausschusssitzung im Februar 2016 nachgefragt, ob Pläne bekannt seien. Damals verneinte der Jorker Bauamtsleiter Hans-Georg Wowra. Doch schon wenige Tage später kam Tim Schulenburg tatsächlich auf ihn zu, kurz darauf folgte der Bauantrag. Ein Gespräch beim Kreis, der für die Genehmigung zuständig ist, hatte es schon im Oktober 2015 gegeben.

In Jork ging der Antrag am 2. März ein. Rechtlich sah das Bauamt zunächst keine Probleme, zumal es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan gibt. In diesem Fall müssen sich Vorhaben lediglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, das Ortsbild

darf nicht beeinträchtigt werden.

Noch am gleichen Tag sei den Jorker Politikern im nichtöffentlichen Verwaltungsausschuss, tags darauf in der nichtöffentlichen Ratssitzung davon berichtet worden. Widersprüche habe es nicht gegeben, lediglich Nachfragen wegen der Pkw-Stellplätze. Der Antrag wurde am 9. März an das Kreisbauamt weitergeleitet.

Derweil liefen die Nachbarn in Königreich Sturm. Sie ordneten

**„Wir haben die Gemeinde Jork immer wieder gebeten, ihre Planungshoheit wahrzunehmen.“**

**Lothar Giesler, Kreisbauamtsleiter**

das Projekt völlig anders ein als das Jorker Bauamt, nämlich als Großvorhaben, das sich keineswegs in die Umgebung einfügt. Gegen das Projekt protestierten sie mit 250 Unterschriften, die sie an den Jorker Bürgermeister Gerd Hubert übergaben. Es kam Schützenhilfe von der Politik: Grüne und FDP bemängelten, sie seien von der Verwaltung nicht ausreichend informiert worden. Die CDU-Fraktion setzte mit Unterstützung von Grünen, FDP und SPD durch, das geplante Bauvorhaben nachträglich politisch abzulehnen. Aus der Begründung: „Drei Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohneinheiten und 50 Stellplätzen und einer Firsthöhe der geplanten Gebäude von mehr als zwölf Metern fügen sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die ausschließlich mit

Einfamilienhäusern und kleineren landwirtschaftlichen Betrieben bebaut ist.“

Inzwischen waren zwei Monate vergangen. Zwischen Landkreis, Investor, Königreicher Anwohnern und Jorker Bürgermeister hatte es verschiedentlich Gespräche gegeben. Wie Lothar Giesler, Bauamtsleiter beim Landkreis Stade, schildert, haben die Einwände der Anwohner durchaus Wirkung gezeigt: „Wir haben uns daraufhin sehr intensiv mit dem Investor beraten.“ Dabei sei es vor allem um First- und Traufhöhe und um die Stellplatzanordnung gegangen.

Die „Kubatur“, also das Volumen der Bauwerke, sei im Alten Land durchaus üblich und füge sich ein, sagt Giesler. Er betont, dass das Bauamt sich nach dem Baurecht richten muss und die Gemeinde Jork für diesen Bereich versäumt habe, einen Bebauungsplan zu erstellen. Das treffe übrigens für mehrere Bereiche auf Jorker Gemeindegebiet zu: „Wir haben die Gemeinde Jork immer wieder intensiv gebeten, hier ihre Planungshoheit wahrzunehmen, bisher ohne Erfolg.“ In ländlichen Gegenden des Landkreises sei Mietstufe zwei üblich, weiß Giesler, aber Jork liege auf Stufe vier, also gleichauf mit Buxtehude und Stade. Für den Mietwohnungsbau sei das ein attraktives Pflaster. Der Leiter des Planungsamtes prophezeit: „Wenn die Gemeinde Jork nicht bald Bebauungspläne aufstellt, wird das nicht der letzte Fall sein, wo es zu Konflikten zwischen Investoren und Anwohnern kommt.“



Der Resthof mit Nebengebäuden, der in den nächsten Wochen abgerissen werden soll, liegt am oberen Ende des Buchstabens ‚h‘.