

Datum 14.11.2017	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/223/2017		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	28.11.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	14.12.2017	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet Schönberger Strand, Straße Promenade Hausnummern 34 und 35"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 54 A ist am 11.06.2016 rechtskräftig geworden. Mit der Planung sollten insbesondere Rahmenbedingungen für die Bebauung der ersten Reihe an der Promenade festgelegt werden. Der Bereich wurde aus diesem Grunde in zwei Teilbereiche gegliedert, wobei der Bereich von Promenade 27 bis Promenade 34 mit zwei Vollgeschossen und der Bereich von Promenade 35 bis Promenade 39 mit drei Vollgeschossen bebaut werden kann. Weiterhin wurde eine größere Grünfläche in zweiter Reihe zur Promenade überplant.

Die Grundstücke Promenade 34 und 35 wurden veräußert und liegen nun gemeinsam im Eigentum eines Eigentümers. Das Architekturbüro Hübsch hat daher für diese Grundstücke den Antrag gestellt, die Baufenster zusammenzulegen, um ein grundstücksübergreifendes Gebäude mit drei Vollgeschossen zu bauen. Der Planungsausschuss hat diesen Antrag abgelehnt, weil für das Grundstück Promenade 34 eine zweigeschossige Bebauung und für das Grundstück Promenade 35 eine dreigeschossige Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt ist. Diese Differenzierung sollte bleiben. Daraufhin hat das Architekturbüro einen Befreiungsantrag gestellt, die Baufenster beider Grundstücke zusammenziehen zu können, um zumindest ein größeres Gebäude errichten zu können. Das Gebäude sollte dann im Bereich des Grundstücks Promenade 34 zwei Vollgeschosse und im Bereich Promenade 35 drei Vollgeschosse erhalten. Diesem Antrag hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 10.10.2017 zugestimmt.

Die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön hat den Antrag von Herrn Hübsch abgelehnt, weil mit einer Überschreitung der Baugrenzen die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt wären. Das Architekturbüro hat aus diesem Grunde den anliegenden Antrag gestellt, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Planungskosten werden vom Bauherrn übernommen.

Das Grundstück Promenade 34 ist mit ca. 14 m Breite sehr schmal. Bei Abzug der erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken von jeweils mindestens 3 m verbleiben für einen Neubau lediglich 8 m. Vor diesem Hintergrund macht es Sinn, die Grundstücke Promenade 34 und 35 zusammenzuziehen, um ein vernünftiges Gebäude planen und umzusetzen zu können.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet „Schönberger Strand, Straße Promenade Hausnummern 34 und 35“ zu beschließen (Aufstellungsbeschluss). Das Verfahren wird nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt.
2. Der Planungsauftrag für die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Leistungen wird an das Planungsbüro B2K, Herrn Kühle, erteilt.
3. Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu erstatten. Es ist hierzu ein entsprechender Planungsvertrag abzuschließen.

Anlagenverzeichnis:

1 Antrag
1 Plan Geltungsbereich

Gesehen:

Kokocinski
Bürgermeister

Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:

Griesbach
Amt III