

Datum 10.04.2018	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/272/2018		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	24.04.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	26.04.2018	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Gebiet "Grundstücke Promenade 3-16 im Ortsteil Schönberger Strand" hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss mit Erweiterung des Geltungsbereichs

Sachverhalt:

Die Gemeinde Schönberg hat bereits in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.06.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 gefasst mit dem Ziel, die vorhandenen Einrichtungen für Tourismus, Gewerbe und Gastronomie zu erhalten sowie die gestalterische Entwicklung zu steuern. Zur Sicherung der Planung wurde in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre ist am 08.10.2011 in Kraft getreten und nach zwei Jahren mit Ablauf des 07.10.2013 außer Kraft getreten. Eine Bearbeitung der Planinhalte des Bebauungsplanes ist seit dem Aufstellungsbeschluss nicht erfolgt, weil das seinerzeitig geplante Bauvorhaben auch nicht weiter verfolgt wurde.

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Promenade 8 hat nunmehr mit Zustimmung des Landesamtes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Parkplätze in den nördlich gelegenen Deich eingebaut. Eine baurechtliche Genehmigung für den Bau der Parkplätze gibt es nicht. Da der Deich baurechtlich dem Außenbereich der Gemeinde Schönberg zuzuordnen ist, kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn die Gemeinde die betroffene Fläche mit einem Bebauungsplan überplant.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 soll nunmehr die Grundstücke Promenade 3-16 sowie die nördlich gelegenen Flächen des Landesschutzdeichs umfassen. Die Grundstücke Promenade 1-2 sind bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 27 A und die Grundstücke Promenade 17 und 18 mit dem Bebauungsplan 3 c überplant. Der Plangeltungsbereich ist zunächst vorläufig festgelegt, er kann sich bei Bedarf im Rahmen des Planverfahrens noch ändern.

Planungsziele:

Die sehr enge Bebauung im Bereich der Promenade lässt den Bau von Parkplätzen auf den einzelnen Grundstücken nicht mehr zu. Aus diesem Grunde ist es sehr wohl sinnvoll, den Deich in einem bestimmten Umfang für die Bereitstellung von Parkplätzen zu nutzen. In dem Zusammenhang soll nun auch die städtebauliche Ordnung der Grundstücke so unmittelbar in Strandnähe geprüft werden. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Bauweise sowie die überbaubaren Flächen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Es ist durchaus denkbar, dass in absehbarer Zeit Gebäude abgerissen und die Grundstücke neu bebaut werden sollen. Hierzu müssen in dieser 1a-Lage insbesondere die Höchstmaße der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Bebauung an der Promenade ist derzeit eher kleinteilig, das Gebäude Promenade 8 sticht dabei jedoch mit drei Vollgeschossen plus ausbaubarem Dachgeschoss und einer Höhe von ca. 14 m deutlich hervor. Die künftige zulässige Bebauung soll sich möglichst harmonisch beidseitig der Bebauung des Grundstücks Promenade 8 einfügen, wobei die Entstehung einer Riegelwirkung durch gleichhohe Gebäude verhindert werden soll. Denkbar ist eine Staffelung der Bebauung von einem bis maximal zwei Vollgeschossen mit ausbaubarem Dachgeschoss, wobei die Höhe der neu geplanten Gebäude insgesamt 12 m bis 13 m nicht überschreiten sollte. Das exakte Maß der baulichen Nutzung soll in Zusammenarbeit mit dem zu beauftragenden Städteplaner ggf. unter Anfertigung von entsprechenden Visualisierungen festgelegt werden. Auch die Gestaltung von neu geplanten Gebäuden muss geprüft und städtebaulich geordnet werden. Insbesondere sind hier das Fassadenmaterial, die Dachform mit Dachneigung sowie Dachgauben und Dacheindeckung zu prüfen und festzulegen. Dazu zählt auch die Prüfung und Festlegung, ob Nichtvollgeschosse als Staffelgeschosse mit entsprechender Dachterrasse zulässig sein sollen. Grundsätzlich soll gemäß dem Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept der Gemeinde Schönberg der Tourismus in den Strandgebieten gestärkt werden. Dementsprechend ist auch die Nutzung der Grundstücke im Bestand aufzunehmen, zu bewerten und ggf. neu festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 für das Gebiet „Grundstücke Promenade 3-16 im Ortsteil Schönberger Strand“ vom 30.06.2011 mit dem erweiterten Geltungsbereich für das Gebiet „Grundstücke Promenade 3-16 mit den nördlich gelegenen Flächen des Landesschutzdeichs im Ortsteil Schönberger Strand“ auf der Grundlage der vorgenannten Planungsziele erneut zu beschließen.
2. Das Planverfahren soll nach § 13 b Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt werden.
3. Der Auftrag für die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Leistungen ist dem Planungsbüro B2K, Herrn Kühle, zu erteilen.

Anlagenverzeichnis:

1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.06.2011 mit Geltungsbereich
2. Geltungsbereich des erneuten Aufstellungsbeschlusses

Klein
Stellv.
Bürgermeisterin

Gesehen:

Körber

Amtsleiter

Gefertigt:

Griesbach
Amt III