

Datum 11.11.2015	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/717/2015		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	24.11.2015	öffentlich
Gemeindevertretung	10.12.2015	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 für das Gebiet "Fußgängerzone, östlich der Niederstraße, westlich des Großparkplatzes Albert-Koch-Straße und südwestlich der Ostseestraße"

Sachverhalt:

Die Gemeinde Schönberg hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.01.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 für die Fußgängerzone gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 verfolgt die Gemeinde insbesondere das Planungsziel, die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen der gesamten Fußgängerzone als zentrale Lage Schönbergs zu erhalten. Die Fußgängerzone wird bereits seit langem als Aufenthaltsort für regelmäßige Veranstaltungen wie dem Wochenmarkt, dem Weihnachtsmarkt, Flohmärkten und einzelnen Events genutzt. Bereits lange vor der Einrichtung des Versorgungszentrums in 2012 im Bereich der Straßen Kuhlenkamp / Bahnhofstraße hat sich die Gemeinde für den Erhalt der Fußgängerzone als maritimen Bereich mit Aufenthaltsqualität ausgesprochen. Zur Unterstützung und Förderung der gewerblichen Nutzungen wurde in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein ein Ansiedlungsmarketing durchgeführt. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird zurzeit zusätzlich im öffentlichen Bereich eine Investition von zunächst rund 300.000,-- € umgesetzt.

Der Erhalt der Fußgängerzone als zentraler, maritimer Aufenthaltsort für Touristen und Einheimische ist nur möglich, wenn auch weiterhin dauerhaft die Erdgeschosse der Gebäude gewerblich genutzt werden. Um als Fußgängerzone ein Magnet und Anziehungspunkt zu sein, sind ein ausreichendes gewerbliches und gastronomisches Angebot unverzichtbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll also primär die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Gebäude als zwingend festgesetzt werden. In den oberen Geschossen soll weiterhin eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe, wie z.B. Büros, Arzt- und Anwaltspraxen etc. zulässig sein. Im weiteren Verfahren ist auch zu prüfen, in wie weit Um- und Erweiterungsbauten, wie z.B. der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau von Dachgauben etc. zugelassen werden können. Zur Qualitätsverbesserung und Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone sind auch gestalterische Festsetzungen zu prüfen und aufzunehmen. Insbesondere geht es dabei um die äußere Gestaltung der

Gebäude, wie die Fassaden- und Schaufenstergestaltung, aber auch um die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen.

Die Entscheidung zu einem Antrag, im Erdgeschoss eines Gebäudes in der Fußgängerzone eine Umnutzung von einer gewerblichen zu einer Wohnnutzung durchzuführen, wurde bereits gemäß § 15 Baugesetzbuch für die Dauer eines Jahres zurückgestellt, die Zurückstellung läuft im Januar 2016 aus.

Die Erarbeitung des Planentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 64 ist zwischenzeitlich soweit fertiggestellt, dass im Januar 2016 vorgesehen ist, den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zu fassen. Vorab soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine 14-tägige Auslegung der Planunterlagen erfolgen, einer Beschlussfassung bedarf es hierzu nicht. Um weiterhin sicherzustellen, dass die gemeindliche Planung auch um- und durchgesetzt werden kann, wird nun empfohlen, eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 zu erlassen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die anliegende Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Fußgängerzone, östlich der Niederstraße, westlich des Großparkplatzes Albert-Koch-Straße und südwestlich der Ostseestraße“ zu erlassen.

Anlagenverzeichnis:

Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64

Osbahr
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Griesbach
Amt III