

Datum 30.06.2016	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/068/2016		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Planungsausschuss</b>	<b>19.07.2016</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>21.07.2016</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A für das Gebiet "westlich der Straße Am Schierbek, nördlich der Straße Käptn`s Gang und südlich der Promenade, Hausnummern 19-24"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A (siehe Anlage) ist geprägt von Grundstücken, die im hinteren Grundstücksbereich noch relativ große Freiflächen besitzen. Der noch geltende Bebauungsplan Nr. 3 A lässt durch die Festsetzung der Baugrenzen noch ganz erhebliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu. Weiterhin setzt der geltende Bebauungsplan fest, dass in diesem Bereich auch das Dauerwohnen allgemein zulässig ist. Aufgrund einer aktuell vorliegenden Bauvoranfrage für zwei Ferienhäuser soll die Situation in dieser exponierten Lage unmittelbar an der Ostsee mit den folgend aufgeführten Planungszielen neu überdacht und überplant werden.

- Förderung der touristischen Attraktivität des Ortsteils Schönberger Strand durch die Schaffung von Gewerberäumen für Geschäfte, gastronomische Betriebe, touristische Nutzungen sowie Ferienwohnen;
- Ausschluss einer autarken Wohnnutzung (außer Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter);
- Vorhaltung der Erdgeschossenebenen für touristische Nutzungen (Gewerberäume für Geschäfte, gastronomische Betriebe) und Ausschluss der Ferienwohnnutzung in den Erdgeschossenebenen;

- Steuerung bzw. Festsetzung eines ortsangemessenen Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse) und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster);
- Freiraumgestaltung zur Attraktivitätssteigerung des Ortsteils Schönberger Strand im Promenadenbereich und in den rückwärtigen Grundstücksflächen;
- Ordnung und Gestaltung der ruhenden privaten und öffentlichen Verkehrs;

#### Begründung:

Die Promenade und deren Umfeld haben eine große Bedeutung für die Versorgung der Urlaubsgäste mit Gütern und Dienstleistungen. Bei Urlaubsgästen besteht generell eine große Nachfrage nach Geschäften mit vielfältigen Angeboten und nach gastronomischen Betrieben. Der Ortsteil Schönberger Strand hat aufgrund seines Strandes eine hohe Anziehungskraft für Urlauber. Daraus ergibt sich eine entsprechend große Nachfrage nach Urlaubsartikeln, touristischen Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten sowie die Nachfrage nach Ferienwohnen in verschiedenen Formen (Hotel, Ferienwohnungen usw.).

Der geltende Bebauungsplan Nr. 3A setzt im gesamten Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes fest, dass das dauernde Wohnen allgemein zulässig ist. In dieser touristisch sehr attraktiven Lage so unmittelbar an der Ostsee soll das Dauerwohnen jedoch zukünftig, bis auf die Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ausgeschlossen werden.

Entsprechend der vorgenannten Zielsetzungen sollen zudem in den Erdgeschossen der Gebäude Gewerberäume vorgehalten werden, die als Ladengeschäfte oder für die Gastronomie genutzt werden können. Die Schaffung von Ferienunterkünften soll deshalb auf die Geschosse oberhalb der Erdgeschosse beschränkt werden.

Die Grundstücke unmittelbar an der Promenade bieten noch relativ großzügige Freiflächen in den hinteren Grundstücksbereichen. Das Flurstück 108/6 ist noch völlig unbebaut. Hier geht es darum, in dieser exponierten Lage eine verträgliche Verdichtung im touristischen Sinne zu planen. Zusätzlich geplante Gebäude oder Gebäudeanbauten müssen sich sowohl in der überbaubaren Fläche als auch in der zuzulassenden Anzahl der Vollgeschosse in das Umfeld mit dem Tourist-Service, dem EDEKA-Markt, aber auch der vorhandenen Bebauung mit Wohn- und Ferienhäusern einfügen. Der geltende Bebauungsplan Nr. 3A setzt annähernd im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A Baufenster in einer Größe fest, die lediglich den gemäß der Landesbauordnung vorgeschriebenen Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken berücksichtigen. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 erscheint zwar angemessen, aber die Lage und Ausrichtung von neuen Gebäuden müssen hier überprüft und über die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) neu festgesetzt werden. Das gilt auch für die Anzahl der Vollgeschosse, die im Ursprungsplan mit zwei Vollgeschossen festgesetzt ist. Vor dem Hintergrund der relativ flachen Gebäude des Tourist-Service und EDEKA-Marktes muss hier ebenfalls eine Überprüfung und ggf. Neufestsetzung zu den Vollgeschossen und der Gebäudehöhenentwicklung vorgenommen werden. In dem Zusammenhang muss auch ein Freiflächenkonzept erarbeitet werden, um durch eine vernünftige Eingrünung auch ein insgesamt attraktives Gebiet mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Das gilt ebenfalls in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Ostsee und der insbesondere durch Touristen stark frequentierten Lage sollten die Gebäude möglichst hochwertige Materialien aufweisen. Weiterhin ist im Rahmen des Planverfahrens insbesondere auch die verkehrliche Erschließungssituation auf den Grundstücken in Zusammenhang mit der allgemeinen Verkehrsbelastung durch den Tourist-Service und den EDEKA-Markt zu prüfen, ggf. ist ein Verkehrsgutachten

anzufertigen. Hierbei ist der Ordnung und Gestaltung des ruhenden Verkehrs ein Hauptaugenmerk zu widmen.

Die Gemeinde Schönberg ist seit Beginn des Jahres dabei, ein Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept zu erstellen, die Bestandsaufnahme ist annähernd abgeschlossen. Die nun vorzunehmende Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A sollte in den Entwicklungsprozess des Tourismuskonzeptes und damit in die Gesamtsituation der touristischen Nutzungen am Schönberger Strand einbezogen werden sowie die bisherigen Erkenntnisse in der Planung, sofern möglich, berücksichtigen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A für das Gebiet „westlich der Straße Am Schierbek, nördlich der Straße Käptn's Gang und südlich der Promenade, Hausnummern 19 bis 24“ zu beschließen (Aufstellungsbeschluss)

### **Anlagenverzeichnis:**

1 Flurkarte Geltungsbereich

Gesehen:

Osbahr  
Bürgermeister

Körber  
Amtdirektor

Gefertigt:

Griesbach  
Amt III