

Datum 30.10.2018	Aktenzeichen: III / Schönberg B 54 A (1. Änderung)	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/340/2018		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	27.11.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	29.11.2018	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Aufhebung des Beschlusses über die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet „Schönberger Strand, Straße Promenade Hausnummern 34 und 35“

Sachverhalt:

Bereits am 14.12.2017 hatte die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung SCHÖN/GV/10/2017 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet „Schönberger Strand, Straße Promenade Hausnummern 34 und 35“ (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.

Der Hintergrund für die beabsichtigte Änderung des in Rede stehenden B-Plans stellte sich wie folgt dar:

Der B-Plan Nr. 54 A ist am 11.06.2016 rechtskräftig geworden. Mit der Planung sollten insbesondere Rahmenbedingungen für die Bebauung der ersten Reihe an der Straße „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 einer Person. Das von dieser Person beauftragte Architekturbüro hatte daher für diese Grundstücke den Antrag gestellt, die Baufenster zusammenzulegen, um so ein grund-

stücksübergreifendes Gebäude mit drei Vollgeschossen bauen zu können. Der Planungsausschuss der Gemeinde Schönberg hatte 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 erhalten bleiben. Daraufhin hatte das Architekturbüro einen Befreiungsantrag mit dem Ziel gestellt, die Baufenster beider Grundstücke zusammenziehen zu können, um so 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. Der B-Plan setzt für die fraglichen Grundstücke ein Sondergebiet Ferienwohnen und Tourismus (SO_{FT}) fest. Diesem Antrag hatte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 10.10.2017 zugestimmt.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön hatte den Antrag jedoch abgelehnt, weil mit einer Überschreitung der Baugrenzen die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt wären. Das Architekturbüro hat aus diesem Grunde im Namen und für Rechnung des Eigentümers den Antrag gestellt, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Planungskosten sollten vom Bauherrn übernommen werden. Mit den eingangs zitierten Beschlüssen der Gemeindevertretung sollte dem Vorhabenträger ermöglicht werden, eine Zusammenlegung der Baufenster seiner beiden Grundstücke zu erreichen, um so auf den beiden Grundstücken ein größeres Gebäude errichten zu können.

In Umsetzung der eingangs zitierten Beschlüsse wurden die Planungsleistungen an die B2K PartG mbH vergeben, mit dem Vorhabenträger ein Vertrag über die Erstattung von Planungskosten abgeschlossen sowie eine Bürgschaft über 12.700,00 EUR des Kreditinstituts des Vorhabenträgers angefordert und auch entgegengenommen.

In der Sitzung des Planungsausschusses SCHÖN/PLA/10/2018 vom 23.10.2018 hatte der Vorhabenträger seine Vorstellungen zur künftigen baulichen Ausnutzung seiner Grundstücke vorgestellt.

Innerhalb des Planungsausschusses herrschte Einigkeit darüber, dass das Vorhaben viel zu massiv sei und den städtebaulichen Interessen der Gemeinde Schönberg in keiner Weise gerecht werden würde.

Vor dem Hintergrund der Vorstellung der gewünschten Ausführung des Bauvorhabens durch den Vorhabenträger in der Sitzung des Planungsausschusses SCHÖN/PLA/10/2018 vom 23.10.2018 geht folgender

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den am 14.12.2017 in der Sitzung der Gemeindevertretung SCHÖN/GV/10/2017 gefassten Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet „Schönberger Strand, Straße Promenade Hausnummern 34 und 35“ (Aufstellungsbeschluss) aufzuheben und die Planung einzustellen.

Kokocinski
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:

Gerlach
Amt III